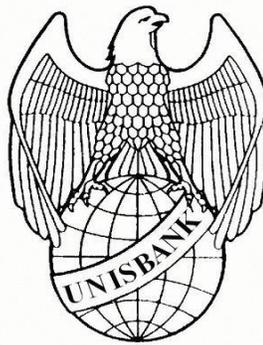


**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT. BPR SYARIAH ARTHA
SURYA BAROKAH SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan dalam
Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :

TITA ISTIANI

07.02.51.0011

UNIVERSITAS STIKUBANK SEMARANG (UNISBANK)

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2011

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN



Saya, Tita Istiani dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul : **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT.BPRS ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG.**

Adalah benar – benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya Ilmiah, sebagian atau seluruhnya atas nama atau pihak lain :

Disusun Oleh :

TITA ISTIANI
07.02.51.0011

Disetujui oleh pembimbing

Kami setuju Skripsi tersebut diajukan untuk ujian Skripsi.

Semarang ,

Dosen Pembimbing I

Adi Suliantoro,S.H,M.H

NIY:Y.2.91.10.069

Dosen Pembimbing II

Fitika Andraini,S.H,MKn

NIY :.2.02.09.041

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang pada tanggal.....dan diterima sebagai salah persyaratan guna menyelesaikan Program Strata I Studi Ilmu Hukum.

Semarang

Disahkan Oleh:

Dosen penguji I

Dosen penguji II

Adi Suliantoro,S.H,M.H

Fitika Andraini,S.H,MKn

NIY:Y.2.91.10.069

NIY :YU.2.02.09.041

Dosen Pembimbing III

Farikin Juwanda, S.H,M.Hum

NIY:YK.2.10.09.035

Mengetahui

Dekan

Dr.Safik Faozi,SH.M.Hum

NIY:YU.2.03.04.062

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka bila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh – sungguh (urusan) yang lain. (Qs Al Insyiroh : 6 dan 7)
- Ketahuilah kemenangan itu datangnya dari kesabaran (Al hadist).

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. *Bapak SANTOSO (Alm) dan Ibu SALMI tercinta*
2. *Orang yang menyayangiku WAHYU PERMANA SAKTI*
3. *Civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK)*
4. *Fakultas hukum Universitas Sikubank Semarang (UNISBANK)*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur penulis panjatkan pada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmatnya, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT.BPR SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG**”.

Tujuan penelitian ini adalah sebagai salah satu persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum di Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK).

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis baik secara formil maupun materiil. Berkenaan dengan maksud diatas, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr.Bambang Suko Priyono, MM, selaku Rektor Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK).
2. Bapak Dr.Safik Faozi,SH.M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK).
3. Bapak Adi Suliantara,SH,MH, Selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah memberi masukan dan saran pada penulis skripsi ini hingga selesai.
4. Ibu Fitika Andraini,SH,MKn, Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu memberi saran dalam penyusunan penelitian ini.

5. Ibu Pimpinan PT..BPRS ArthaSurya Barokah Semarang yang telah memberi izin dan membantu dalam penelitian skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta staff Fakultas Hukum Universitas Stikubank semarang (UNISBANK) yang telah memberikan ilmu mengikuti kegiatan perkuliahan.
7. Ibu tercinta serta seluruh keluarga yang senantiasa membantu memotivasi serta berdo'a untuk keberhasilanku dalam menyusun skripsi ini.
8. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penyusunan skripsi ini.

Besar harapan penulis agar penelitian ini menjadi pelengkap yang berguna.Segala bentuk sumbang saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penelitian ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT selalu memberi rahmat kepada kita semua, Amin.

Semarang,

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	7
1.3 Kerangka Pemikiran.....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	9
1.5 Kegunaan Penelitian.....	9
1.6. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Umum.....	12
2.1.1 Perjanjian.....	12
1. Pengertian Perjanjian.....	12
2. Asas Perjanjian.....	13
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	15

2.1.2 Kredit.....	18
1. Pengertian Kredit.....	18
2. Prinsip Kredit.....	19
3. Unsur – Unsur Kredit	19
4. Tujuan Kredit.....	20
5. Fungsi Kredit.....	21
2.1.3 Perjanjian Kredit.....	22
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	22
2. Klausula Perjanjian Kredit.....	23
2.2 Tinjauan Khusus.....	25
2.2.1 Bank Syariah.....	25
1. Pengertian Bank Syariah.....	25
2. Keabsahan Hukum Perjanjian Islam.....	27
3. Asas – Asas Hukum Perjanjian Islam.....	28
4. Rukun dan Syarat Pembiayaan.....	30
5. Jenis Pembiayaan syariah.....	32
6. Ketentuan Pembiayaan.....	32
7. Prinsip Bagi Hasil.....	34
2.2.2 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....	40

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian.....	42
3.2 Spesifikasi Penelitian.....	43
3.3 Sumber Data.....	44
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	45
3.5 Metode Penyajian Data.....	46
3.6 Metode Analisis Data.....	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	47
4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	47
4.1.2 Visi Misi.....	49
4.1.3 Struktur Organisasi PT.BPRS Artha Surya Barokah.....	50
4.2 Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Pada PT. BPR Artha Surya Barokah	57
4.3 Hambatan Dalam Pemberian Pembiayaan Pada PT.BPRS Artha Surya Barokah.....	90

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.....	98
5.2 Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran Penelitian	7
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT.BPRS Artha Surya Barokah Semarang.....	48
Gambar 4.2 Data Penyelesaian Pembiayaan PT.BPRS Artha Surya Barokah.....	66
Tabel 4.1 Benda Angunan PT.BPRS Artha Surya Barokah Semarang.....	83
Tabel 4.2 Data Pembiayaan Macet PT.BPRS Artha Surya Barokah Semarang...	90
Tabel 4.3 Data Penyelesaian Pembiayaan PT.BPRS Artha Surya Barokah.....	92
Tabel 4.4 Data Non Performing Loan BPRS Artha Surya Barokah Semarang....	93

ABSTRAK

Di Indonesia peranan perbankan sebagai sumber pembiayaan dunia usaha masih sangat dominan. Mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam. Tentu saja mereka berkeinginan untuk menjalankan usaha ekonominya sesuai dengan prinsip Islam, yaitu terhindar dari riba. Pembiayaan dalam kegiatan perbankan syariah merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan dari kegiatan usaha pembiayaan yaitu bagi hasil. Sebagaimana diketahui bank Syariah dibentuk sebagai koreksi atas bank konvensional yang beroperasi dengan sistem bunga yang dianggap oleh sebagian ulama adalah riba. Oleh karena itu, bank Syariah dioperasikan bukan dengan menggunakan sistem bunga, melainkan dengan sistem bagi hasil. Namun demikian, hal itu belum dilaksanakan secara penuh oleh bank Syariah. Berdasarkan alasan tersebut maka penulis membuat judul “ **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG**”.

Perumusan masalah penelitian ini adalah (1) Bagaimanakah tinjauan hukum pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada PT. BPR Syariah Artha Surya Barokah Semarang ? (2) Bagaimanakah hambatan dalam pemberian pembiayaan di PT. BPR Syariah Artha Surya Barokah Semarang ?

Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif dengan spesifikasi penelitian diskriptif yang menjelaskan peristiwa hukum yang kongkrit (*In concreto*), jenis data yang digunakan data sekunder dengan menggunakan metode pengumpulan data melalui wawancara studi kepustakaan dan dokumentasi. Selanjutnya metode penyajian data disajikan secara kualitatif dalam bentuk uraian suatu peristiwa kemudian data dianalisis dengan menggunakan metode analisis data secara dikriptif analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Pembiayaan di PT. BPRS Artha Surya Barokah Semarang sesuai dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan dan penambahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 dan sesuai dengan pasal 1320 KUHPer syarat sahnya perjanjian. Untuk hambatan dalam pemberian pembiayaan adalah pembiayaan macet. Upaya penyelesaian pembiayaan macet yang pertama dilakukan dengan upaya secara damai melalui restrukturisasi dengan cara memberikan keringanan angsuran dengan pembaharuan jangka waktu / pembaharuan waktu dan angsuran semakin sedikit tanpa mengubah nilai. Tetapi apabila upaya-upaya tersebut mengalami jalan buntu setelah lebih dari 3 (tiga) kali, pihak debitur tetap melakukan hal yang serupa, maka pihak PT. BPR Syariah Artha Surya Barokah Semarang akan menempuh jalur hukum dan melakukan lelang sebagai alternatif yang terakhir.

Saran yang diberikan penulis meliputi : (1) Tinjauan hukum pelaksanaan pembiayaan yang didasarkan Syariah perlu di sosialisasikan untuk mengantisipasi adanya pihak bank dan nasabah yang tidak berbuat sesuai dengan Syariah (2) Mengantisipasi terjadinya pembiayaan macet, di PT. BPR Syariah Artha Surya Barokah Semarang diperlukan pengamanan lebih dini dengan cara menganalisis

lebih teliti lagi terhadap keyakinan dari pihak bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Jayadi, *Beberapa Aspek Tentang Perbankan Syariah*, Yogyakarta.
- Andrian Sutedi, *Tinjauan dan beberapa segi hukum*, Ghalia Indonesia.
- Ibrohim, Johannes, 2004, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, Utomo.
- Bandung, Indonesia, 2002 , Undang - Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- , 1999 , Kitab Undang - Undang Hukum Perdata , Jakarta. Pradanya Paramita.
- Kasmir , 2005 , *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* , PT. Raja Grasindo Persada , Jakarta .
- Muhammad , *Teknik Penghitungan Bagi hasil di Bank Syariah UII Press*, Yogyakarta.
- Patrik, Purwahid , 1997 , *Hukum Perdata II (Perikatan yang lahir Perjanjian)*, Semarang, UNDIP.
- Prodjodikoro , Wirjono , 1998 , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* , Bandung.
- Rahmadi , Usman , 2003 , *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* ,PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta .
- Subekti , 1998, *Hukum Perjanjian* , Intermasa, Jakarta .
- Perundang – Undangan :

UU No.10 tahun 1998 tentang Perbankan

UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT. BPR SYARIAH
ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan dalam
Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :

TITA ISTIANI

07.02.51.0011

UNIVERSITAS STIKUBANK SEMARANG (UNISBANK)

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2011

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN



Saya, Tita Istiani dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul :
TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT.BPRS ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG.

Adalah benar – benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya Ilmiah, sebagian atau seluruhnya atas nama atau pihak lain :

Disusun Oleh :

TITA ISTIANI
07.02.51.0011

Disetujui oleh pembimbing

Kami setuju Skripsi tersebut diajukan untuk ujian Skripsi.

Semarang ,

Dosen Pembimbing I

Adi Suliantoro,S.H,M.H

NIY:Y.2.91.10.069

Dosen Pembimbing II

Fitika Andraini,S.H,MKn

NIY :.2.02.09.041

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang pada tanggal.....dan diterima sebagai salah persyaratan guna menyelesaikan Program Strata I Studi Ilmu Hukum.

Semarang

Disahkan Oleh:

Dosen penguji I

Dosen penguji II

Adi Suliantoro,S.H,M.H

Fitika Andraini,S.H,MKn

NIY:Y.2.91.10.069

NIY :YU.2.02.09.041

Dosen Pembimbing III

Farikin Juwanda, S.H,M.Hum

NIY:YK.2.10.09.035

Mengetahui

Dekan

Dr.Safik Faozi,SH.M.Hum

NIY:YU.2.03.04.062

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,maka bila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh – sungguh (urusan) yang lain. (Qs Al Insyiroh : 6 dan7)
- Ketahuilah kemenangan itu datangnya dari kesabaran (Al hadist).

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. *Bapak SANTOSO (Alm) dan Ibu SALMI tercinta*
2. *Orang yang menyayangiku WAHYU PERMANA SAKTI*
3. *Civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang ((UNISBANK)*
4. *Fakultas hukum Universitas Sikubank Semarang (UNISBANK)*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur penulis panjatkan pada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmatnya, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT.BPR SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG**”.

Tujuan penelitian ini adalah sebagai salah satu persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum di Universita Stikubank Semarang (UNISBANK).

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis baik secara formil maupun materiil. Berkenaan dengan maksud diatas, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr.Bambang Suko Priyono, MM, selaku Rektor Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK).
2. Bapak Dr.Safik Faozi,SH.M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK).
3. Bapak Adi Suliantara,SH,MH, Selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah memberi masukan dan saran pada penulis skripsi ini hingga selesai.
4. Ibu Fitika Andraini,SH,MKn, Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu memberi saran dalam penyusunan penelitian ini.
5. Ibu Pimpinan PT..BPRS ArthaSurya Barokah Semarang yang telah memberi izin dan membantu dalam penelitian skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta staff Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang (UNISBANK) yang telah memberikan ilmu mengikuti kegiatan perkuliahan.
7. Ibu tercinta serta seluruh keluarga yang senantiasa membantu memotivasi serta berdo'a untuk keberhasilanku dalam menyusun skripsi ini.
8. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penyusunan skripsi ini.

Besar harapan penulis agar penelitian ini menjadi pelengkap yang berguna.Segala bentuk sumbang saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penelitian ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT selalu memberi rahmat kepada kita semua, Amin.

Semarang,

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	
iii	
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	
viii	
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	7
1.3 Kerangka Pemikiran.....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	9
1.5 Kegunaan Penelitian.....	9
1.6. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum.....	12
2.1.1 Perjanjian.....	12
1. Pengertian Perjanjian.....	12
2. Asas Perjanjian.....	13
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
2.1.2 Kredit.....	18
1. Pengertian Kredit.....	18
2. Prinsip Kredit.....	19
3. Unsur – Unsur Kredit	19
4. Tujuan Kredit.....	20
5. Fungsi Kredit.....	21
2.1.3 Perjanjian Kredit.....	22
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	22
2. Klausula Perjanjian Kredit.....	23
2.2 Tinjauan Khusus.....	25
2.2.1 Bank Syariah.....	25
1. Pengertian Bank Syariah.....	25

2. Keabsahan Hukum Perjanjian Islam.....	27
3. Asas – Asas Hukum Perjanjian Islam.....	28
4. Rukun dan Syarat Pembiayaan.....	30
5. Jenis Pembiayaan syariah.....	32
6. Ketentuan Pembiayaan.....	32
7. Prinsip Bagi Hasil.....	34
2.2.2 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....	40

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian.....	42
3.2 Spesifikasi Penelitian.....	43
3.3 Sumber Data.....	44
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	45
3.5 Metode Penyajian Data.....	46
3.6 Metode Analisis Data.....	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	47
4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	47
4.1.2 Visi Misi.....	49
4.1.3 Struktur Organisasi PT.BPRS Artha Surya Barokah.....	50
4.2 Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Pada PT. BPR Artha Surya Barokah	57
4.3 Hambatan Dalam Pemberian Pembiayaan Pada PT.BPRS Artha Surya Barokah.....	90

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

98	5.1	Kesimpulan.....
99	5.2	Saran.....

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Di Indonesia peranan perbankan sebagai sumber pembiayaan dunia usaha masih sangat dominan. Mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam. Tentu saja mereka berkeinginan untuk menjalankan usaha ekonominya sesuai dengan prinsip Islam, yaitu terhindar dari riba. Pembiayaan dalam kegiatan perbankan syariah merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan dari kegiatan usaha pembiayaan yaitu bagi hasil. Sebagaimana diketahui bank Syariah dibentuk sebagai koreksi atas bank konvensional yang beroperasi dengan sistem bunga yang dianggap oleh sebagian ulama adalah riba. Oleh karena itu, bank Syariah dioperasikan bukan dengan menggunakan sistem bunga, melainkan dengan sistem Bagi hasil. Namun demikian, hal itu belum dilaksanakan secara penuh oleh bank Syariah.

Jenis bank yang diakui secara resmi hanya terdiri dari 2 jenis yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR).¹

1. Bank Umum

Bank umum didefinisikan oleh Undang - Undang No. 10 tahun 1998 sebagai bank yang melaksanakan kegiatan - kegiatan usaha secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah yang dalam

¹ Totok Budi Santoso dan sigit Triandani, 2006, *Bank dan Keuangan lainnya*, Salemba 4, Jakarta, hal 84

kegiatannya menentukan jasa dalam lalulintas pembayaran. Kegiatan - kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh bank umum secara lengkap adalah

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa, giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungandan atau bentuk lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu .
- b. Memberikan kredit.
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang.
- d. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun kepentingan nasabah.
- e. Menempatkan dana dan meminjamkan dana kepada pihak lain, baik dengan penggunaan surat sarana telekomunikasi maupun dengan wesel tunjuk, cek atau sarana lainnya.
- f. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang atau surat berharga.
- g. Melakukan Kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit.
- h. Melakukan kegiatan usaha valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Disamping kegiatan – kegiatan yang dilaksanakan oleh bank umum diatas, terdapat juga kegiatan yang merupakan larangan bagi Bank Umum sebagai berikut:

- a. Melakukan usaha pengangsuransian.

b. Melakukan lain diluar kegiatan usaha sebagaimana yang diuraikan diatas.

2. BPR (Bank Perkreditan Rakyat)

Bank Perkreditan Rakyat di defisinikan oleh undang- undangNo.10 Tahun 1998 sebagai bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalulintas pembayaran. Kegiatan – kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Pengkreditan Rakyat secara lengkap adalah :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka ,tabungan,dan atau bentuk lainnya yang di persamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit/ Pembiayaan.
- c. Menyediakan Pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia.

Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan jasa keuangan yang paling lengkap. Usaha keuangan yang di lakukan disamping menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan tetapi juga menyalurkan dana/ memberikan pinjaman kredit yang dalam syariah dikenal dengan pembiayaan.²

Pembiayaan/ kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari,

² Kasmir,2005,*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,PT.Raja Grasindo Persada,Jakarta,hal 6

kegiatan usaha pembiayaan dalam perbankan syariah yaitu bagi hasil . Dalam pemberian pinjaman oleh Bank terlebih dahulu harus diadakan suatu perjanjian antara bank (penjual) dengan nasabah (pembeli) Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok di tambah keuntungan. Lahirnya suatu perjanjian pada saat tercapai suatu kata sepakat (konsensusil) antara kedua belah pihak orang yang membuat.

Perjanjian harus menyatakan kehendak dan kesediaanya untuk mengikatkan dirinya ³ sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPer bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat- syarat perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pelaksanaan perjanjian kredit/pembiayaan sebagaimana dituangkan dalam pasal 8 ayat 1 UU NO.10 tahun 1998 tentang Perbankan berbunyi :

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan di maksudkan sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam penjelasan atas Pasal 8 tersebut dinyatakan :

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang di berikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaan bank harus memperhatikan asas -asas pengkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip - prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan hal yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang diperhatikan.”

³ Subekti,1984,*Hukum Perjanjian*,Intermasa,Jakarta,Hal 138

Dijelaskan bahwa Bank memberikan pembiayaan harus melakukan penelitian yang seksama terlebih dahulu. Bank harus memberikan penilaian yang sama di berbagai aspek dan prinsip - prinsip dalam memberikan kredit/pembiayaan ,diantaranya :

- a. 5 (character/penilaian terhadap kepribadian , capacity / kemampuan, capital / modal, condition of economy / kondisi ekonomi, collateral / agunan)⁴
- b. 7 P (Personality,party,purpose, prospect,payment, profitability dan protection)⁵

Dalam berkembangannya, Perbankan menjalankan usaha berdasarkan konvensional / Syariah. Prinsip dalam Syariah, baik Bank secara umum maupun Bank perkreditan (BPR) salah satu usahanya adalah memberikan pembiayaan seperti halnya dilakukan oleh BPR Syariah Artha Surya Barokah di Semarang.

Pemberian pembiayaan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam uang ,di mana bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam dana sebagai debitur dengan jangka waktu tertentu yang telah di sepakati bersama. Dalam pemberian pembiayaan khususnya pembiayaan di bank biasanya diawali dengan suatu perjanjian yang di sebut dengan perjanjian pembiayaan, umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan perjanjian baku (standards contract). Dalam pelaksanaan pembiayaan sering terjadi yang di sebut dengan pembiayaan macet,karena sependai apapun analisis dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan macet itu pasti ada. Faktor-Faktor yang

⁴ Rachmadi Usman,Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia,PT.Gramedia Pustaka Utama,Jakarta,2003 hal 246-248

⁵ Kasmir,SE,MM,2005,*Bank dan Lembaga Keuangan Lain*,PT.Raja Grafindo Persada,Jakarta,hal 106-107

mempengaruhi terjadinya pembiayaan macet selain dari nasabah terdapat juga berasal dari bank ⁶):

1. Dari Pihak Bank

Dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Misalnya terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit/ pembiayaan dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif.

2. Dari Pihak Nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal yaitu :

- a. Adanya unsur tidak sengaja, Artinya si debitur mau membayar tapi tidak mampu, sebagai contoh kredit/ pembiayaan yang di biayai mengalami musibah seperti kebakaran , kena hama banjir dan sebagainya sehingga kemampuan untuk membayar kredit.
- b. Adanya unsur kesengajaan,dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit/ pembiayaan yang di berikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar.

Berdasarkan uraian di atas penulis mencoba mengadakan pembahasan mengenai “ TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA PT.BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH”

⁶ *Ibid,hal 115*

1.2 PERUMUSAN MASALAH

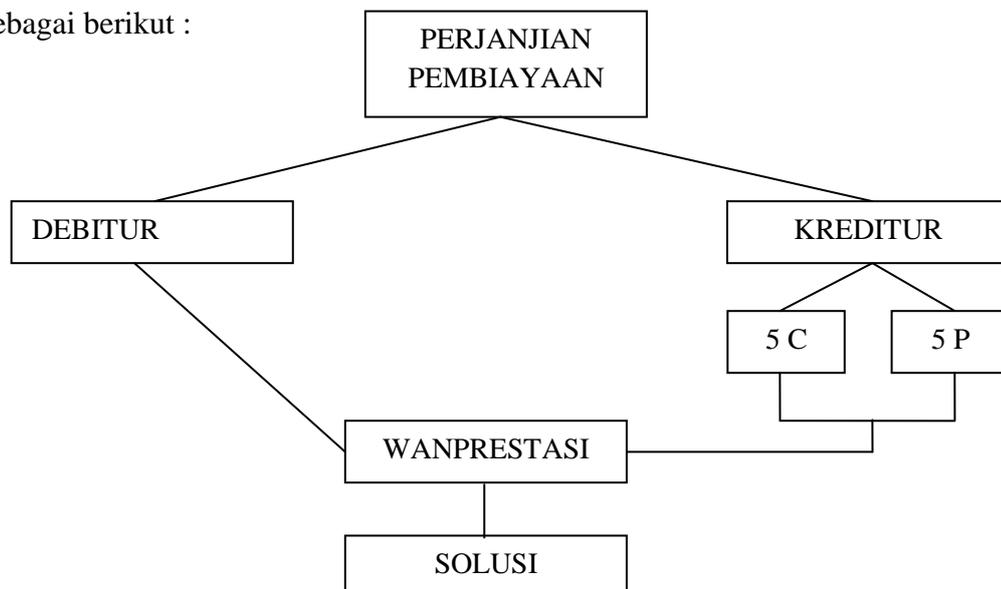
Berdasarkan uraian latar Belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tinjauan Hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah?
2. Bagaimana hambatan dalam pemberian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah dan solusinya?

1.3 KERANGKA PEMIKIRAN

Adapun Gambar kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat lihat pada gambar 1.1

Sebagai berikut :



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

Perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan memegang peranan penting dalam proses pembangunan nasional. Kerangka pemikiran ini menjelaskan bahwa perjanjian pembiayaan terjadi antara debitur dengan kreditur dimana debitur termasuk untuk melakukan pinjaman pembayaran secara bertahap/ berangsur kepada kreditur secara langsung, Dalam pemberian pembiayaan, kreditur sebagai bank mempunyai aturan perbankan yang telah diatur hal ini dimaksudkan untuk memberikan keyakinan kepada pihak bank bahwa debitur dapat dipercaya sampai perjanjian pembiayaan tersebut berakhir.

Sebelum memberikan pembiayaan maka pihak bank terlebih dahulu melakukan analisa pembiayaan dengan meminta berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh debitur. Persyaratan tersebut terdiri di berbagai prinsip yang menjadi pedoman Bank yaitu 5C yang terdiri (character ,capital ,capacity, condition of Economic collateral) dan 5 P (party , purpose, , payment, profitability dan protection)

Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya (wanprestasi),maka penyelesaiannya dapat ditempuh melalui jalur hukum maupun melalui jalur non hukum / dikenal dengan damai.melalui jalur hukum di lakukan eksekutorial dengan melewati perantara pengadilan dengan cara menjual barang jaminan melalui perantaraan kantor lelang. Penyelesaian masalah melalui jalur Non hukum / dikenal dengan damai antara lain dengan cara negosiasi dengan cara musyawarah.

1.4 TUJUAN PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data – data yang bertujuan :

1. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pemberian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah dan solusinya.

1.5 KEGUNAAN PENELITIAN

Dengan adanya penelitian ini penulis berharap manfaat yang terkandung di dalamnya :

1. Teoritis

Memberikan manfaat, bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan hukum khususnya bidang hukum perbankan mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah.

2. Praktis

- a. Memperkaya wawasan pembaca (masyarakat pada umumnya) mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah.
- b. Guna memberikan sumbangan pemikiran atau masukan-masukan yang berguna bagi instansi perjanjian pembiayaan pada BPR Syariah Artha Surya Barokah .

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Penelitian ini secara garis besar akan dibagi dalam lima bab dan antara bab yang satu dengan bab yang lain mempunyai hubungan yang sangat erat untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas. Maka penelitian ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, kerangka pemikiran, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdiri dari tinjauan umum tentang perjanjian, pengertian perjanjian, asas perjanjian, syarat sah perjanjian, pengertian perjanjian kredit, unsur-unsur kredit, tujuan kredit, fungsi kredit, pengertian perjanjian kredit, klausula dalam perjanjian kredit, klausula perjanjian kredit dan tinjauan khusus pengertian Bank syariah, keabsahan hukum perjanjian Islam, asas-asas hukum perjanjian Islam, rukun dan syarat pembiayaan, jenis pembiayaan syariah, ketentuan pembiayaan syariah, dan prinsip bagi hasil.

BAB III METODE PENELITIAN

Membahas tentang metode penelitian yang berisi tipe penelitian, spesifikasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, metode penyajian data dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam hal ini membahas tentang gambaran umum perusahaan, misi dan visi, struktur organisasi, tinjauan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada PT.BPRS Artha Surya Barokah dan hambatan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan pada PT.BPRS Artha Surya Barokah.

BAB V PENUTUP

Dalam hal ini berisi tentang kesimpulan mengenai apa yang telah diuraikan dalam skripsi bagian penulis di makna untuk memperjelas isi uraian skripsi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 TINJAUAN UMUM

2.1.1 Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian pada pasal 1313 KUHPer

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan atas nama satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena bertujuan sepihak saja, sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Sehubungan dengan itu perlu kiranya di adakan perbaikan mengenai devinisi tersebut yaitu:

- a. Perbuatan harus di artikan sebagai perbuatan hukum ,yaitu perbuatan yang menimbulkan perbuatan hukum.
- b. menambah perkataan “atau” saling mengikatkan dirinya dalam pasal 1313 KUHPer.

Perjanjian menggambarkan terjadinya sesuatu peristiwa di mana satu pihak atau seorang berjanji kepada pihak atau orang lain di mana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu atau tidak melaksanakan sesuatu. Didalam praktek istilah perjanjian seiring di sebut juga dengan persetujuan atau kontrak

atau kesepakatan bersama .Perjanjian akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang mengikat antar pihak-pihak yang berjanji.

Pengertian perjanjian secara umum menurut beberapa pakar di bawah ini adalah :

- a. Perjanjian adalah Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain /di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁷
- b. Pejanjian adalah Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda mengenai dua pihak,di man satu pihak berjanji / di anggap berjanji untuk melakukan suatu hal.Sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu⁸.

2. Asas Perjanjian

Semua persetujuan yang dibuat secara sah yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya .Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak ,atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang ditanyakan cukup itu. Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Didalam perjanjian dikenal beberapa asas perjanjian yang penting dan diatur dalm KUHPer⁹ antara lain :

a. Asas Konsualisme

Bahwa Perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual ,artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak .Asas ini dapat di lihat dalam pasal 1320 KUHPer yaitu tentang syarat sahnya

⁷ Subekti,1998,*Hukum Perjanjian*,Intermasa Jakarta,hal 1

⁸ Projodikoro,Wiryono,1998,Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu,Bandung,hal 9

⁹ Purwahid,patrik,1997,Hukum Perdata11 (perikatan yang Lahir Perrjanjian),Smarang,UNDIP,Hal 97

perjanjian pada umumnya. Pada pasal ini disebut juga salah satu syarat sahnya perjanjian adalah “sepakat mereka yang mengikatkan diri”.

b. Asas Kekuatan Mengikat dari Perjanjian

Bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan, sebagaimana yang di sebut dalam pasal 1338 ayat 2 KUHPer bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak .

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam asas ini orang berhak membuat atau tidak membuat perjanjian bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang maka yang akan di pakai untuk perjanjian ini. Pasal 1338 ayat 1 KUHPer menyebutkan bahwa “Semua persetujuan –persetujuan yang di buat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik dan Kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 KUHPer berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, pasal 1339 KUHPer menyatakan perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal sangat tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan atau undang-undang. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan dalam perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan menafsirkan perjanjian adalah menetapkan akibat-akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Plato, terjadinya hubungan yang erat antara ajaran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian .

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 KUHPer sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal yang tertentu
- d. Suatu hal yang halal

Untuk memperjelaskan akan diuraikan satu persatu mengenai syarat sahnya perjanjian tersebut yaitu sebagai berikut¹⁰

1. Sepakat yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan diri mereka yang mengadakan suatu perjanjian merupakan syarat yang harus ada, karena perjanjian setidaknya-tidaknya harus ada 2 pihak yang berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi. Orang yang dikatakan sepakat apabila orang tersebut menghendaki apa yang disepakati.

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Dalam KUHPer terdapat dua istilah tidak cakap (*onbekwaam*) dan tidak berwenang (*onbregh*).

- a. Tidak cakap adalah orang yang umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri perjanjian –perjanjian dengan akibat

¹⁰Ibid, Hal 12-21

hukum yang lengkap ,seperti orang belum dewasa,orang yang dibawah pengampuan ,sakit jiwa dan sebagainya.

- b. Tidak Berwenang adalah orang itu cakap tetapi tidak dapat melakukan perbuatan
- c. Hukum tertentu , misal pasal (1467-1470,1601 i,1678dan 1681). Pasal 1329 KUHPer merumuskan bahwa :

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan jika ia oleh UU tidak dinyatakan tidak cakap”.Sedangkan orang yang menurut UU yang dianggap tidak cakap adalah seperti yang ditentukan dalam pasal 1330 KUHPer ,bahwa tidak cakap untuk membuat suatu perikatan adalah:

- Orang yang Belum Dewasa

Adalah mereka yang belum genap berusia dari duapuluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin (pasal 1330 KUHPer).

- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuhan.

Setiap orang ewasa yang selalu berada dalam keadan dungu ,sakit jiwa, atau mata gelpa ditaruh dibawah pengampuhan.

3. Suatu Hal Yang Tertentu

Artinya dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan yaitu prestasi yang harus dilakukan debitur. Hal atau prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif. Obyek dari perjanjian dapat pula mengenai kebendaan yang akan ada dikemudian hari ,baik yang akan ada secara mutlak maupun secara relatif sesuai

dengan pasal 1334 KUHP, Pasal 1341 yang berbunyi “Meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang yang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatannya dilakukan, baik si berutang maupun orang yang dengan atau untuk siapa orang yang berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang yang berpiutang. Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi. Untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkannya, tidak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak, Pasal 1347 yang berbunyi “ Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam – diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tidak dengan tegasnya dinyatakan”.

4. Suatu Sebab yang Halal

Syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai 2 fungsi yaitu perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian batal, sebabnya harus halal, kalau tidak halal perjanjian batal. Syarat suatu sebab yang halal

dimaksudkan sebagai isi perjanjian itu sendiri dalam pasal 1337 KUHPer ditentukan bahwa “ suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang – undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban dari ketentuan umum dari ketentuan pasal tersebut diatas maka para pihak yang mengadakan perjanjian dengan suatu maksud yang bertentangan dengan undang-undang ,kesusilaan,ataupun ketertiban umum adalah dilarang”.

2.1.1 KREDIT

1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari Yunani “credete” yang artinya kepercayaan yang berasal dari bahasa Latin “creditum” yang berarti kepercayaan akan kebenaran.

Menurut Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan memberikan penjelasan bahwa kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu , berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain mewajibkan pihak meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian uang” .

1. Prinsip Kredit

Prinsip dalam memberikan kredit, diantaranya :

- a. 5C (character/ penilaian terhadap kepribadian, capacity / kemampuan capital / modal, condition of economy / kondisi ekonomi, collateral / agunan).
- b. 7P (Personaliti, party, purpose, prospect, payment, profitability dan protection).

2. Unsur-Unsur Kredit

Unsur – unsur yang terdapat dalam kredit dapat digolongkan menjadi¹¹:

- a. Kepercayaan,yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah debitur yang akan dilunasi sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
- b. Kesepakatan ,yaitu disamping unsur percaya didalam kredit juga
- c. mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit
Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.
- d. Waktu yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dengan pelunasannya dimana jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah di sepakati bersama antara pihak bank dengan nasabah debitur.
- e. Prestasi yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan dengan kontra pretasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjajian pemberian kredit antara Bank dengan nasabah debitur berupa uang dan bunga atau imbalan.

¹¹ Ibrohim,Johannes,2004,*Bank Sebagai Lembaga Imtermediasi Dalam Hukum Positif*,Utomo,Bandung,hal 92

- f. Resiko yaitu adanya resiko yang mungkin terjadi dalam jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut ,sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi pada nasabah debitur ,mereka adakan pengikatan jaminan atau anggunan.

3. Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu .Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan ¹². Adapun tujuan pemberian suatu kredit antara lain :

a. Mencari Keuntungan

Tujuan dari utama dari pemberian kredit hasilnya berupa keuntungan hasil tersebut dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sehingga balas jasa, biaya administrasi ,provisi, dan biaya lain –lainnya di bebaskan kepada nasabah.

b. Membentuk Usaha Nasabah

Tujuan kredit berikutnya adalah membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dana tersebut digunakan untuk investasi ataupun modal kerja dengan dana tersebut. Nasabah debitur dapat mengembangkan usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Bagi Pemerintah semakin banyak kredit yang di salurkan oleh pihak bank.

¹² Kasmir,2005,Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya,PT.Grasindo Persada,Jakarta,hal 96

Maka akan semakin mengingat semakin banyak kredit adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

Keuntungan Pemerintah dengan menyebar pemberian kredit adalah :

- Penerimaan Pajak, dari keuntungan yang di peroleh nasabah dan Bank.
- Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- Meningkatkan jumlah barang dan jasa , jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan agar dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.

4. Fungsi Kredit

Selain tujuan yang telah disebutkan diatas , fungsi kredit secara umum adalah ¹³:

a. Meningkatkan Daya Guna Uang

Dana yang di himpun oleh Bank akan bermanfaat jika bank dapat menyalurkannya dalam bentuk kredit terhadap para debitur berdasarkan studi kelayakan yang tepat. Meningkatkan Peredaran Dan Lalulintas Uang Melalui kredit peredaran uang kartal atau pun uang giral yang akan lebih berkembang lebih berkembang. Kredit menciptakan kegairahaan berusaha sehingga pengguna uang akan bertambah baik secara kualitatif dan kuantitatif.

¹³ Ibrohim, op.cit, hal93

b. Meningkatkan Daya Guna Barang

Kredit dapat digunakan oleh produsen untuk memproduksi atau mengolah barang menjadi bermanfaat.

c. Meningkatkan Peredaran Barang

Kredit dapat memperlancar arus barang dari suatu wilayah – kewilayah lainnya.

d. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Kredit yang disalurkan oleh Perbankan harus diarahkan kepada sektor-sektor produktif yang berpengaruh bagi hajat hidup orang banyak selain itu kredit yang di berikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat, meningkatkan kegairahan ekspor yang menunjang perolehan devisa bagi negara.

e. Untuk Meningkatkan Kegairahan Berusaha

Bagi sipenerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

2.1.2 PERJANJIAN KREDIT

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian kredit menurut beberapa sarjana antara lain :

- a. Menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan ,dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian

pinjam meminjam sebagaimana diatur oleh pasal 1754 sampai dengan 1769¹⁴.

- b. Perjanjian kredit adalah identik dengan perjnajian pinjam meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab X111 dari Buku 111 KUHPer¹⁵.
- c. Perjanian kredit memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian uang¹⁶.

2. Klausula Dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit memuat berbagai serangkaian klausula dimana sebagian besar dari klausula tersebut merupakan upaya untuk melindungi pihak kreditur dalam pemberian kredit bagi merupakan serangkaian persyaratan yang kormulisasiakan dalam kondisi - kondisi dari segi finansial dan hukum jadi yang dimaksud dengan klausula adalah Suatu persetujuan atau janji oleh penerima kredit dalam suatu perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan tindak-tindakan tertentu¹⁷ sebagaiberikut :

- a. Klausula-klausula tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, batas waktu tarik , bentuk kredit.
- b. Klausula tentang bunga, kesepakatan biaya dan denda kelebihan tarik.
- c. Kalusula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening pinjaman nasabah debitur.
- d. Klausala tentang *Representation and warrenties* yaitu klausula yang berisi persyaratan – persyaratan debitur atas atas fakta-fakta yang menyangkut

¹⁴ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal 94

¹⁵ Ibrohim, Johannes, 2004, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, Utomo, Bandung, hal 3

¹⁶ Darus Badruzaman, Mariam, 1983, *Perbankan Indonesia*, Jakarta, hal 11

¹⁷ Ibrohim.op.cit, hal 117-118

status hukum ,keadaan keuangan ,dan nasabah debitur pada saat kredit direalisasikan.

- e. Klausula tentang *condition precedent* yaitu klausula tentang syarat – syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank menyediakan kredit untuk digunakan.
- f. Klausula tentang anggunan kredit dan asuransi barang –barang agunan.
- g. Klausula tentang berlakunya syarat –syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening korban bagi perjanjian kredit yang bersangkutan.
- h. Klausula tentang *affirmative covenant* yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk melakukan hal tertentu selama perjanjian itu berlangsung.
- i. Klausula tentang *Abitase* yaitu klausula yang berisi penyelesaian tentang perselisihan diantara para pihak baik abritase nasional maupun internasional.

2.2 TINJAUAN KHUSUS

2.2.1 Bank syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Yaitu Bank yang beroperasi dengan berlandaskan syariah Islam mempunyai prinsip-prinsip yang humanis. Bank Syariah ini akan tercermin dalam nilai-nilai yang secara umum dapat dibagi dalam dua perspektif, sebagai berikut ¹⁸:

a. Mikro

Nilai-nilai syariah dalam perspektif mikro menghendaki bahwa semuanya yang diperoleh dalam sistem perbankan syariah harus dikelola dengan integritas yang tinggi dan sangat hati-hati dengan mencerminkan nilai-nilai sebagai berikut yaitu:

➤ Shidiq

Memastikan bahwa pengelolaan bank syariah dilakukan dengan moralitas yang menjunjung tinggi nilai kejujuran.

➤ Amanah

Menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh dari pemilik dana.

➤ Tabligh

Secara kesinambungan melakukan sosialisasi dan mengedukasi masyarakat mengenai prinsip-prinsip, produk-produk dan jasa

¹⁸ Muhammad, *Teknik Penghitungan Bagi hasil di Bank Syariah UII Press, Yogyakarta, Hal 56*

perbankan Syariah agar masyarakat lebih mengetahui dan memahami tentang transaksi perbankan yang sesuai dengan Syariah Islam.

➤ Fathonah

Memastikan bahwa pengeola bank dilakukan secara profesional dan kompetitif sehingga menghasilkan keuntungan maksimum dalam tingkat resiko yang memadai termasuk didalamnya pelayanan (service) yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (ri'yah) serta rasa tanggung jawab (mas'uliyah).

b. Makro

Nilai-nilai Syariah dalam perspektif makro berarti bahwa perbankan syariah harus berkontribusi bagi kesejahteraan seluruh masyarakat, khususnya umat muslim dengan:

- Kaidah zakat ,dengan mengkondisikan perilaku seluruh masyarakat muslim agar lebih menyukai berinvestasi dibandingkan hanya menyimpan atau menimbun hartanya.
- Kaidah pelarangan judi, spekulasi atau maysir yang tercermin di kegiatan operasi Bank yang melarang investasi yang tidak memiliki kaitan dengan sektor riil.
- Kaidah pelarangan ketidak jelasan, menguntungkan transparasi dalam bertransaksi dan kegiatan operasi lainnya dan menghindari segala ketidak jelasan .

Menurut UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 tentang perbankan.

pasal 1 ayat (13) bahwa:

“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha,/kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah,antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarokah) prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah),atau pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan(ijarah),atau dan adanya adanya memindahkan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina)”.

2. Keabsahan Hukum Perjanjian Islam

Dalam ajaran Islam untuk sahnya suatu perjanjian,harus di penuhi rukun dan syarat dari suatu akad.Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk suatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut. Rukun akad yang utama adalah ijab dan kabul. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subyek dan obyek dari suatu perjanjian.

Adapun syarat- syarat yang harus dipenuhi agar kesepakatan para pihak (ijab Kabul) mempunyai akibat hukum:

- a. Ijab dan Kabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang – kurangnyatelah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang di ucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan

keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.

b. Ijab dan Kabul harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek perjanjian .

c. Ijab dan Kabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

3. Asas - Asas Hukum Perjanjian Islam

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUHPerdara yang mengenal asas kebebasan berkontrak, Asas Personalitas, dan Asas itikad baik, sedangkan hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian sebagai berikut¹⁹

a. Al-Hurriyah (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam , dalam arti para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Bebas menentukan obyek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari .Asas Kebebasan berkontrak di dalam hukum Islam di batasi oleh ketentuan Syariah Islam .Dalam membuat perjanjian ini tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, dan penipuan.Dasar hukum mengenai asas ini tertuang dalam Al-Qur'an surat *Al- Baqarah ayat 256*.

b. Al-Musawah (Persamaan atau Kesetaraan)

¹⁹ Jayadi Abdullah, *Beberapa Aspek Tentang Perbankan Syariah*, Yogyakarta hal 17

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan (*Bargaining position*) yang sama sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad / perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang. Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang di dalam ketentuan Al-Qur'an surat *Al-Bujarat ayat 13*.

c. Al- 'Adalah (keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi suatu kewajibanya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

d. Al-Ridha (Kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*. Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan perjanjian dapat di baca dalam Al – Qur'an surat *An- Nisaa ayat 29*.

e. Ash-Shidiq (Kebenaran dan Kejujuran)

Bahwa didalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan, karena adanya penipuan / kebohongan sangat berpengaruh dalam keabsahan perjanjian / akad. Perjanjian yang didalamnya mengandung unsur kebohongan / penipuan, memberikan hak kepada pihak lain untuk

menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut. Dasar hukum mengenai asas Ash- Shidiq, Al-Qur'an surat *Al-Ahsab ayat 70*.

f. Al- Kitabah (Tertulis)

Bahwa setiap perjanjian hendaknya di buat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa. Dasar hukum dalam Al-Qur'an surat *Al –Baqarah ayat 282-283*.

4. Rukun dan Syarat Pembiayaan

Rukun dan syaratnya adalah²⁰

a. Penyedia dana (shahibul maal) dan pengelola (Mudharib) harus cakap hukum.

b. Pernyataan ijab dan Qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memperhatikan hal- hal berikut :

- Penawaran dan penerimaan harus sesuai secara eksplisit menunjukkan tujuan kontak (akad) .
- Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontak .
- Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi moderen.

c. Modal adalah sejumlah uangdana / aset yang di berikan oleh penyedia dana kepada mudharid untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut :

- Modal harus di ketahui jumlah dan jenisnya.

²⁰ Ibid hal 33

- Modal dapat berbentuk uang atau barang yang di nilai. Jika modal diberika dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus di nilai pada waktu akad.
- Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada mudharib, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad.

c. Keuntungan Mudharabah adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut ini harus di penuhi :

- Harus diperuntukan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya untuk satu pihak.
- Bagian keuntungan Proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk prosentasi (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. Perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan.
- Penyedia dana menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan yang disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan.

d. Kegiatan usaha oleh pengelola (mudharib) sebagai perimbangan modal yang disediakan oleh penyedia dana, harus memperhatikan hal- hal sebagai berikut :

- Kegiatan usaha hak Eksklusif mudharib, tanpa campurtangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan .

- Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan mudharabah yaitu keuntungan.
- Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan mudharabah, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktifitas itu.

5. Jenis Pembiayaan Syariah

Jenis pembiayaan Bank Syariah dapat digolongkan atas empat kelompok ²¹:

- a. Pembiayaan yang didasarkan / mengacu pada prinsip bagi hasil termasuk jenis pembiayaan ini adalah mudharabah (trust Investment), musyarakah (proyek Financing Participation), muzara'ah dan musaqah.
- b. Pembiayaan yang didasarkan atau mengacu kepada prinsip jual beli termasuk jenis pembiayaan ini adalah murabahah (Deferred Payment sale), salam (in-front payment sale), dan isthisna.
- c. Pembiayaan yang didasarkan yang mengacu pada prinsip sewa termasuk jenis pembiayaan ini adalah jarah (Operational lease) dan ijarahat muntaha tamlik (financial lease whith Purchase Option).
- d. Pembiayaan yang berkaitan dengan dengan jasa-jasa pembiayaan ini adalah deputy shipikafalah, hawalah (transfer), rahn (mortgage), dan qardh (soft loan).

²¹ Ibid hal 127

6. Ketentuan Pembiayaan

- a. Pembiayaan Mudharabah adalah Pembiayaan yang di salurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif.
- b. Dalam pembiayaan ini LKS sebagai shahibul maal (pemilik dana) membiayai 100 % kebutuhan suatu proyek (usaha). Sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai mundharib / pengelola usaha.
- c. Jangka waktu usaha , tatacara pengembalian dana , dan pembagian keuntungan di tentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (LKS dengan pengusaha).
- d. Mudharab boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah di sepakati bersama dan sesuai dengan syariah dan LKS tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mmepunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.
- e. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang .
- f. LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari Mudharabah kecuali jika mundharib (nasabah) melakukan kesalahan yang di sengaja , lalai, atau menyalahi perjanjian .
- g. Pada prinnsipnya , dalam pembiayaan mundharabah tidak ada jaminan, namun akan mundharib tidak melakukan penyimpamngan , LKS dapat meminta jaminan dari mundharib atau pihak ke tiga. Jaminan ini hanya dapat di cairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

- h. Kriteria pengusaha , prosedur pembiayaan , dan mekanisme pembagian keuntungan di atur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN.
- i. Biaya operasional dibebankan kepada mudharib .
- j. Dalam hal penyandang dana (LKS) tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan ,mudharib berhak mendapatkan ganti rugi yang telah di keluarkan

7. Prinsip Bagi Hasil (Profit Sharing)

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan prinsip bagi hasil adalah ²²

a. Prinsip Musyarakah

Musyarakah adalah semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya (asset) baik yang berwujud maupun tidak berwujud (berupa dana, barang perdagangan (trading asset), kewiraswaataan (entrepreneurship), kepandaian (skill), kepemilikan (property), peralatan (equipment), atau intangible asset (seperti hak paten atau goodwill), kepercayaan / reputasi (credit worthiness) dan barang - barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

b. Prinsip Mudharabah

²² Sutedi Andrian, *Tinjauan dan beberapa segi hukum*, Ghalia Indonesia, hal 69

Mudhrabah adalah bentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal (*shahibul maal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan.

Perbedaan yang esensial dari musyarakah dan mudharabah terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan atau salah satu diantara itu dalam mudhrabah modal hanya berasal dari satu pihak, sedangkan dalam musyarakah modal berasal dari dua pihak atau lebih. Musyarakah dan Mudharabah dalam literatur fiqih berbentuk perjanjian kepercayaan (*akad al amanah*) yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Jenis Mudharabah terbagi menjadi dua jenis :²³

- Mudharabah Muthalaqah

Yang dimaksud dengan transaksi *Mudharabah Muthalaqah* adalah bentuk kerjasama antara *shahibul maal dan mudharib* yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha ,waktu ,dan daerah bisnis.

- Mudharabah Muqayyadah

Mudharabah Muqayyadah atau di sebut juga dengan istilah *restricted mudharabah / spesified mudharabah* adalah kebalikan dari *mudharabah*

²³ Ibid 79

muthalaqah. Si *mundarib* dibatasi dengan batasan ini sering kali mencerminkan kecenderungan umum si *shahibul maal* dalam memasuki jenis dunia usaha.

c. Prinsip Wadi'ah

Wadi'ah adalah titipan nasabah yang harus di jaga dan dikembalikan setiap saat apabila nasabah yang bersangkutan menghendaki. Bank bertanggung jawab atas pengembalian titipan. Prinsip wadi'ah adalah dimana pihak pertama menitipkan dana atau benda kepada pihak kedua, selaku penerima titipan dengan konsekuensi, titipan tersebut sewaktu-waktu dapat diambil kembali, dimana penitipan dapat dikenakan biaya penitipan. Berdasarkan kewenangan yang diberikan, maka wadi'ah dibedakan menjadi wadi'ah ya dhamanah, yang berarti penerima titipan berhak menggunakan dana atau barang titipan untuk didayagunakan tanpa ada kewajiban penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada penitip dengan tetap pada kesepakatan dapat diambil setiap saat diperlukan, sedang disisi lain ada wadi'ah Amanah, yaitu tidak memberikan kewenangan kepada penerima titipan untuk mendayagunakan barang atau dana yang dititipkan.

d. Prinsip jual beli (Al Buyu)

- Murabahah

Nama lain Jual Beli Murabahah

Jual beli Murabahah yang dilakukan lembaga keuangan syari'at ini dikenal dengan nama-nama sebagai berikut:

1. al-Murabahah lil Aamir bi Asy-Syira'
2. al-Murabahah lil Wa'id bi Asy-Syira'
3. Bai' al-Muwa'adah
4. al-Murabahah al-Mashrafiyah
5. al-Muwaa'adah 'Ala al-Murabahah.

Sedangkan di negara Indonesia dikenal dengan jual beli Murabahah atau Murabahah Kepada Pemesanan Pembelian (KPP).

Definisi Jual-Beli Murabahah (*Deferred Payment Sale*)

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Hakekatnya menjual barang dengan harga (modal) nya yang diketahui kedua belah transaktor (penjual dan pembeli) dengan keuntungan yang diketahui keduanya. Murabahah adalah akad jual beli antara dua belah pihak, dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual.

- Salam

Salam adalah pembelian barang dengan pembayaran di muka dan barang diserahkan kemudian.

- Ijarah (sewa)

Ijarah adalah kegiatan penyewaan suatu barang dengan imbalan pendapatan sewa. Bila terdapat kesepakatan pengalihan pemilikan pada akhir masa sewa disebut ijarah mumtahiya bi tamlik (sama dengan operating lease).

- Wakalah

Wakalah adalah transaksi, dimana pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua (sebagai wakil) untuk urusan tertentu dimana pihak kedua mendapatkan imbalan berupa fee atau komisi.

- Kafalah (Garansi bank)

Kafalah adalah transaksi dimana pihak pertama bersedia menjadi penanggung atas kegiatan yang telah dilakukan oleh pihak kedua, sesuai dengan yang diperjanjikan dimana pihak pertama menerima imbalan berupa fee atau komisi (garansi).

- Sharf (Jual Beli Valuta asing)

Sharf adalah pertukaran / jual beli mata uang yang berbeda dengan penyerahan segera spot berdasarkan kesempatan harga sesuai dengan hargapasar pada saat pertukaran

- Hawalah.

Hawalah adalah pemindahan atau pengalihan hak dan kewajiban, baik dalam bentuk pengalihan piutang maupun utang dan jasa pemindahan pemindahan / pengalihan dana dari satu entitas kepada entitas yang lain.

- Rahn (Gadai)

Gadai (rahn) merupakan transaksi gadai dimana seseorang yang membutuhkan dana dapat menggadaikan barang yang dimilikinya.

- Qardh

Qardh adalah pinjaman uang. Pinjaman qardh adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara peminjam dan pihak yang meminjamkan yang mewajibkan melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.

2.2.2 Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional²⁴

²⁴ www.Google perbankan syariah dan konvensional.com

NO	Bank Syariah	Bank Konvensional
1	<p>Islam memandang harta yang dimiliki oleh manusia adalah titipan / amanah Allah SWT sehingga cara memperoleh, mengelola dan memanfaatkannya harus sesuai ajaran Islam. Bank syariah mendorong nasabah untuk untuk mengupayakan pengelola harta nasabah (simpanan) sesuai ajaran Islam dan menempatkan karakter/sikap baik nasabah maupun pengelolaan pada posisi yang sangat penting dan menempatkan sikap akhlakul karimah sebagai sikap dasar hubungan antara nasabah dan bank.</p>	<p>Pada Bank Konvensional kepentingan pemilik dana adalah memperoleh imbalan berupa bunga simpanan yang tinggi sedangkan kepentingan pemegang saham adalah diantaranya memperoleh spread yang optimal antara suku bunga simpanan dan suku bunga pinjaman. Dilain pihak kepentingan pemakai dana (debitor) adalah memperoleh tingkat bunga yang rendah (biaya murah).</p>
2	<p>Adanya kesamaan ikatan emosional yang kuat didasarkan prinsip keadilan, dan prinsip kesederajatan dan prinsip ketentraman antara pemegang saham, pengelola bank dan nasabah atas jalanya usaha bank syariah.</p>	<p>Tidak adanya ikatan emosional yang kuat antara Pemegang Saham, Pengelola Bank dan Nasabah karena masing – masing pihak mempunyai keinginan yang bertolak belakang.</p>
3	<p>Prinsip bagi hasil :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penentuan besarnya resiko bagi hasil dibuat pada waktu akad dngan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi. • Besarnya nisbah bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh. • Jumlah pembagian bagi hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan. 	<p>Sistem bunga :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penentuan suku bunga dibuat pada waktu akad dengan berpedoman harus selalu untung untuk pihak Bank. • Besarnya prosentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjam. • Jumlah pembayaran bunga tidak mengikat meskipun jumlah keuntungan berlipat ganda saat keadaan ekonomi sedang membaik.

	<ul style="list-style-type: none">• Tidak ada yang meragukan keuntungan bagi hasil.• Bagi hasil tergantung kepada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belaj pihak.	<ul style="list-style-type: none">• Eksistensi bunga diragukan kehalalannya oleh semua agama termasuk agama Islam.• Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis artinya berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu. Penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji suatu pengetahuan. Sebelum seseorang melakukan penelitian ia dituntut untuk dapat menguasai dan menerapkan metodologi dengan baik²⁵.

Penelitian hukum normatif dapat dibedakan menjadi 5 yaitu:²⁶

a. Penelitian inventarisasi hukum positif

Inventarisasi hukum positif merupakan kegiatan pendahuluan yang bersifat mendasar untuk melakukan penelitian hukum dari tipe-tipe yang lain.

b. Penelitian terhadap asas - asas hukum

Penelitian terhadap asas-asas hukum merupakan penelitian filosofis, karena asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum.

c. Penelitian untuk menemukan hukum in-concreto

Penelitian untuk menemukan hukum in concreto merupakan usaha untuk menemukan apakah hukumnya sesuai untuk diterapkan, guna menyelesaikan suatu perkara tertentu..

d. Penelitian terhadap sistematika hukum

²⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta UI Pres, 1992, hal 6

²⁶ Ibid, hal 12

Penelitian terhadap sistematik hukum dilakukan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder..

- e. Penelitian terhadap taraf sirkonisasi vertikal dan horisontal.

Penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kenyataan sampai sejauh manakah suatu perundang-undangan tertentu.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan penelitian secara *in concreto*. Hal ini disebabkan karena penulis ingin mengetahui tentang tinjauan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada BPRS Artha Surya Barokah, hambatan – hambatan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan dan solusinya di BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor Pusat di Semarang.

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, karena untuk menemukan hukumnya yang sesuai yang sesuai untuk diterapkan guna menyelesaikan suatu perkara tertentu yaitu peristiwa hukum yang terjadi didasarkan pada peraturan Undang- Undang yang berlaku terutama pada tinjauan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan, hambatan – hambatan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan dan solusinya di BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang.

3.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptis kualitatif yang menggambarkan mengenai permasalahan dalam

penelitian sesuai dengan riset yang berlangsung dan untuk memeriksa sebab – sebab mengapa permasalahan terjadi, mengenai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan, hambatan-hambatan dalam pemberian pembiayaan dan solusinya di BPR Artha Surya Barokah dan solusinya.

3.3 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai penyalur kelengkapan data. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber aslinya. Dalam penelitian ini data sekunder di kelompokkan dalam 3 kategori bahan hukum yaitu :²⁷

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari :
 - a. Undang – Undang No.10 tahun 1998 tentang Perbankan
 - b. Undang – Undang Nomor 3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia
 - c. Undang – Umdand Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku ke III tentang Perikatan.
 - e. Peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari buku – buku, dokumen maupun hasil penelitian yang membahas tentang perjanjian kredit.
3. bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer ddan sekunder, terdiri dari : Kamus hukum dan Kamus besar Bahasa Indonesia.

²⁷ Ibid hal 53

Adapun sebagai penunjang data sekunder, penulis menggunakan data primer yaitu dengan cara melakukan wawancara dengan direktur utama bank terkait dengan tinjauan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang.

3.4 Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Untuk memperoleh data primer dengan melakukan penelitian dilapangan terhadap obyek-obyek yang dijadikan fokus dalam penelitian, adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data di lapangan adalah melalui wawancara. Wawancara dilakukan dengan terstruktur yaitu penelitian menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu untuk digunakan sebagai bahan wawancara. Wawancara dilakukan dengan Direktur utama, BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang .

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku studi kepustakaan yang di gunakan untuk mendapat atau tulisan para ahli dan pihak – pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal dan data melalui naskah yang ada. Studi kepustakaan mengkaji dan menganalisa permasalahan dengan kepustakaan – kepustakaan yang terkait tentang tinjauan hukum tentang pelaksanaan perjanjian kredit , hambatan – hambatan dalam pemberian pembiayaan dan solusinya di BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang.

3.5 Metode Penyajian Data

Metode Penyajian Data dilakukan secara kualitatif artinya data dipilih berupa uraian – uraian yang di peroleh baik dari data primer dan sekunder yang di klasifikasikan dan di susun secara sistematis yang dijadikan dalam bentuk uraian peristiwa tentang perjanjian pembiayaan di BPR Syariah Artha Surya Barokah. Klasifikasi dan penyusunan secara sistematis ini diawali dari uraian-uraian yang bersifat umum tentang perjanjian pembiayaan dan uraian khusus yaitu tinjauan hukum perjanjian pembiayaan di BPR Syariah Artha Surya Barokah.

3.6 Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dan telah disusun secara sistematis selanjutnya dianalisa. Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data secara kualitatif²⁸. Analisis Kualitatif merupakan suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun lisan, dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh kemudian dituangkan dalam bentuk suatu uraian, dalam hal ini peneliti menggunakan analisis dari perundang-undangan yaitu UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan, UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dan Buku Ke III KUHPer tentang perikatan, serta asas-asas, norma-norma hukum dibidang perjanjian pembiayaan perbankan.

²⁸ Soemitro Ronny Hanintidjo, *Metodologi Penelitian hukum*, Galia Indonesia, Jakarta, hal 97

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

4.1 GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman No.C-193HT/03.01 tahun 1998 pada tanggal 03 Juni 1996 dihadapan notaris Muhammad Hafidh,SH berdiri PT.BPR Syariah Artha Surya Barokah dengan NPWP 02.069.799.1-508.000 yang berkedudukan di jalan Singosari Timur No.33 Semarang.

Pada tanggal 03 Agustus 2002, pendiri PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Artha Surya Barokah mengajukan permohonan persetujuan prinsip pendirian sesuai prinsip syari'ah dengan nomor surat 010 / 116/ ASB / XI/ 2002 Kepada Bank Indonesia dan di lanjutkan dengan mengadakan pertemuan dengan pimpinan Bank Indonesia pada tanggal 16 September 2002.

Rancangan akta pendirian dan anggaran dasar disesuaikan dengan surat Edaran Direktur Bank Indonesia No. 32 / 36 / Kep / DIR pada tanggal 12 Mei 1999, kemudian dilanjutkan perubahan dengan nomor 21 pada tanggal 21 November 2002. Untuk memenuhi surat Edaran Direktur Bank Indonesia

tentang Bank Pembiayaan Rakyat berdasarkan prinsip syari'ah, maka dilakukan perubahan anggaran dasar perseroan khususnya pasal 1 ayat 1, pasal 3 ayat 2, dan pasal 16.

Pengesahan akta pendirian perusahaan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.C-16414 HT 01.01 tahun 2003 Tanggal 15 Juli 2003 berdasarkan penelitian terhadap Format Isian Akta Notaris Model 1 dan dokumen pelengkapnyanya serta Salinan Akta No.17 tanggal 24 Mei 2002 dan Salinan Akta No.8 tanggal 8 Agustus 2002 dan Salinan Akta No.21 tanggal 21 November 2002 yang dibuat oleh Notaris seperti disebutkan diatas dan diterima tanggal 14 Juli 2003 telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akta No.17 tanggal 24 Mei 2002 berisi tentang pendirian perseroan terbatas yang didirikan oleh 21 orang dengan modal dasar sejumlah 4 Milyar Rupiah dan modal disetor sejumlah 1 Milyar Rupiah dari 22 pemegang saham.

Akta No.8 tanggal 8 Agustus 2002 berisi tentang masuk dan keluarnya persero dan dua orang keluar dari perseroan. Selanjutnya dibuat Akta No.31 tanggal 31 Mei 2003 tentang perubahan Direksi dan Dewan Pengawas Syari'ah termasuk keterangan mengenai pemegang saham sebanyak 38 orang dan saham sejumlah 1.000 lembar dengan total nilai nominal 1 Milyar Rupiah. Permohonan ijin usaha Bank Pembiayaan Rakyat berdasarkan prinsip syari'ah, PT Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Artha Surya Barokah pada tanggal 18 November 2003 dengan nomor surat

142/116/ASB/XI/2003 diajukan kepada Dewan Gubernur Bank Indonesia Biro Perbankan Syari'ah berdasarkan prinsip Bank Indonesia No.5/586/BPS tanggal 13 Mei 2003 mengenai rencana pendirian Bank Pembiayaan Rakyat berdasarkan prinsip syari'ah.

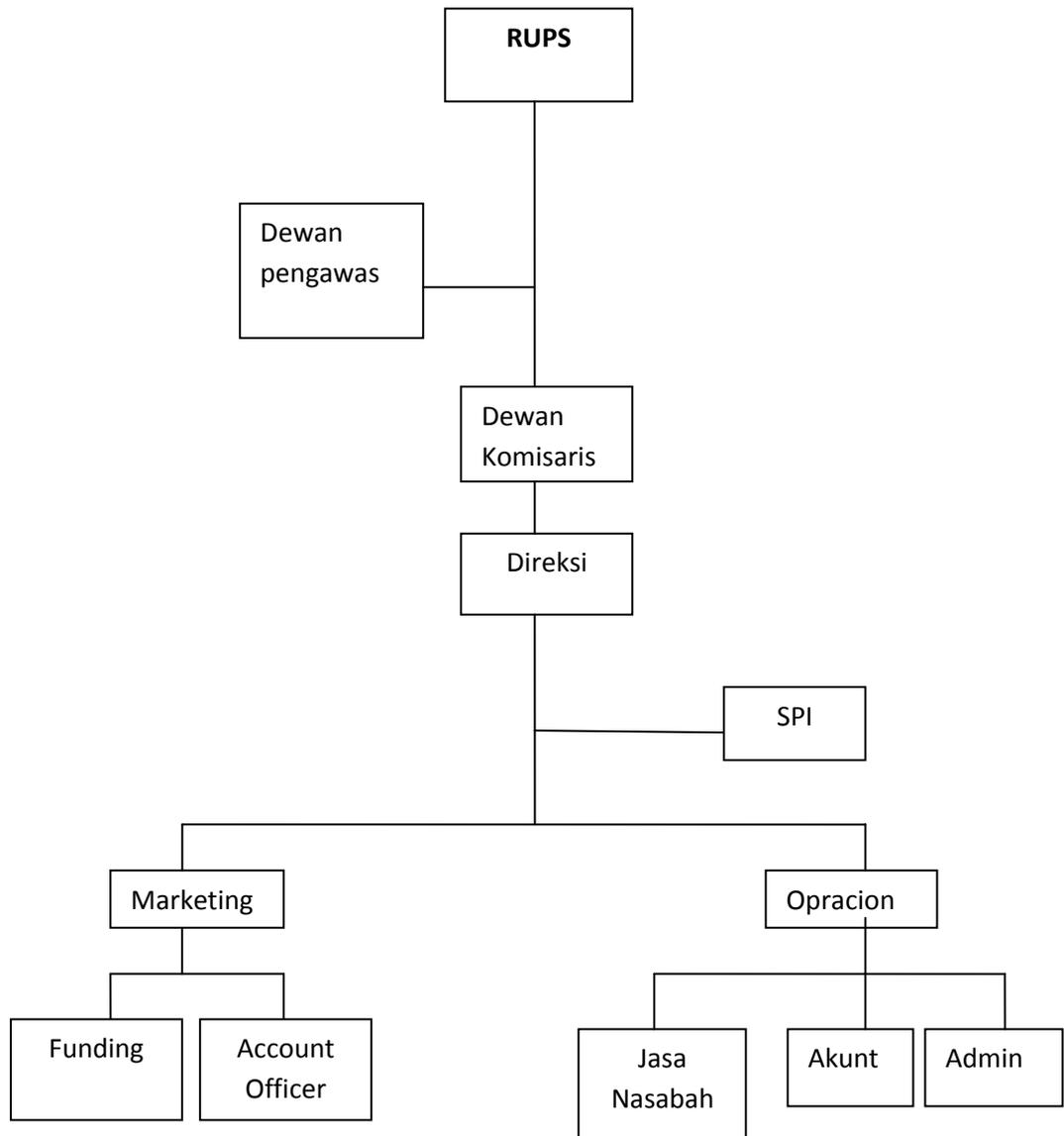
4.1.2 Visi Misi

Visi PT Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Artha Surya Barokah Semarang diproyeksikan sebagai mediator antara shohibul Maal dan Mudharib, dalam rangka kepentingan ekonomi bersama berdasarkan prinsip keadilan, amanah, sebagai salah satu wujud syariat Islam yang merupakan rahmat bagi seluruh alam. Senantiasa dapat mewujudkan tujuan bersama dalam melaksanakan tugas.

Misi PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Artha Surya Barokah Semarang melaksanakan usaha bidang perbankan, yang berdasar prinsip syari'ah, guna memfasilitasi kebutuhan jasa keuangan bagi warga persyarikatan dan masyarakat untuk mencapai kesejahteraan ekonomi yang diridhoi Allah SWT. Dengan visi dan misi tersebut dapat memberikan acuan bagi karyawan BPRS Artha Surya Barokah agar menjadi karyawan yang bertanggung jawab atas tugas yang di jalannya.

4.1.3 STRUKTUR ORGANISASI PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH SEMARANG

Gambar 4.1



Keterangan Gambar 4.1

Struktur Organisasi BPRS Artha Surya Barokah

Struktur Organisasi pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Artha Surya Barokah Semarang telah menunjukkan garis wewenang dan garis tanggung jawab secara sederhana, fleksibel dan tegas sehingga mencerminkan pemisahan fungsi dengan jelas. Struktur tersebut telah dipertanggung jawabkan berdasarkan pada bidang pekerjaan dan keahlian masing-masing. Berikut ini adalah struktur organisasi PT.BPRS Artha Surya Barokah.

Uraian kerja antar bagian pada perusahaan sebagai berikut :

1. Dewan Pengawas Syari'ah Keberadaan dewan ini adalah pembeda yang sangat jelas antara Bank Pembiayaan Rakyat Konvensional dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah. Sesuai dengan SK DIR BI No.32 / 36 / KEP/ DIR / BI tanggal 12 Mei 1999, tugas DPS adalah :
 - a. Mengawasi dan melakukan penilaian terhadap kegiatan usaha pembiayaan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah agar selalu sesuai dengan prinsip syari'ah.
 - b. Dalam melaksanakan fungsinya, DPS wajib mengikuti fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN).DPS merupakan lembaga independen yang bertugas mengawasi jalannya operasional atau kebijakan pembiayaan Bank agar selalu sesuai dengan hukum syariah.

2. Dewan Komisaris Tugas dan wewenang Dewan Komisaris :

- a. Mewakili para pemegang saham dalam merumuskan kebijaksanaan pembiayaan yang diusulkan oleh Direksi.
- b. Dalam kegiatan operasional, Dewan Komisaris dapat memberikan persetujuan atas pembiayaan khusus yang diajukan Direksi.

3. Dewan Direksi Tugas dan wewenang Direksi :

- a. Bertanggung jawab atas mekanisme pembiayaan dengan membuat acuan buku yang menjamin sistem, organisasi, dan usaha pembiayaan agar dapat berkembang dengan baik.
- b. Bertanggung jawab atas keselamatan asset perusahaan dengan meminimal-kan resiko usaha.
- c. Bertanggung jawab atas pengamanan kepentingan pemegang saham, deposan atau penabung pengurus atau karyawan, mudharib atau nasabah pembiayaan secara adil.
- d. Bertanggung jawab atas kesesuaian operasional pembiayaan dengan system syari'ah yang berlaku.

4. SPI (Sistem Pengendalian Intern) SPI atau bidang pengawasan disini adalah memantau serta menetapkan strategi apa yang akan digunakan bagian pembiayaan ataupun tabungan untuk memberi keyakinan memadai dalam pencapaian keandalan informasi keuangan, kepatuhan terhadap

hukum dan peraturan yang berlaku, serta efektivitas dan efisiensi operasi

5. Marketing atau Penghimpun Dana Pihak Ketiga

- a. Mencari calon nasabah potensial, baik lembaga atau perorangan untuk menitipkan dananya di Bank dalam bentuk tabungan dan atau deposito.
- b. Dapat bergabung dengan pembiayaan, dengan meminta nasabah menabung secara rutin dan pada waktu angsuran jatuh tempo, tabungan diover booking menjadi setoran angsuran

6. Operasional

- a. Melaksanakan supervis terhadap pelayanan dan pengamanan jasa-jasa perbankan dari setiap unit / bagian yang berada dibawah tanggung jawabnya.
- b. Melakukan monitoring, evaluasi, review dan kondisi terhadap pelaksanaan tugas-tugas pelayanan dibidang operasional.
- c. Aktif memberikan saran, pendapat kepada Direksi mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan tugas sehari - hari termasuk mengusulkan produk - produk perbankan yang diperlukan nasabah.
- d. Melaksanakan tugas- tugas lain yang diberikan kepada Direksi sepanjang tugas - tugas tersebut masih dalam ruang lingkup dan fungsinya kepada bidang operasional.

7. Funding (Mobilisasi Dana)

Bertugas dalam pengumpulan dana masyarakat sesuai dengan funding yang ada, seperti Deposito Mudharabah , Titipan Wadi'ah yad Dhomanah Zakat, Infaq, dan Shadaqah. Untuk mencapai hasil yang optimum maka sebelum bagian mobilisasi dana tersebut beroperasi, haruslah membuat rencana atau target yang akan dicapai.

8. Bagian Pembiayaan atau Account Officer (AO)

- a . Mencari calon nasabah potensial
- b . Melakukan pemeriksaan lapangan atas Surat Permohonan Pembiayaan yang telah di disposisi pejabat berwenang.
- c . Menentukan akad pembiayaan yang akan dipakai, skema pembiayaan, dan skema angsuran dengan persetujuan pihak Bank dan nasabah.
- d . Menyusun analisa kuantitatif dan kualitatif atas kinerja calon nasabah dan mengusulkannya kepada pejabat berwenang.
- e . Bersama administrasi pembiayaan , menyiapkan dokumen yang di perlukan dalam pencairan dana.

9. Teller atau Kassaa.

- a. Melayani dan mencatat transaksi masuk dan keluar serta menata bukti transaksi berdasarkan urutan. Dalam hal jumlah penarikan besar dan di

luar kewenangan, teller meminta persetujuan pejabat di atasnya terlebih dahulu.

- b. Membuat Proof Sheet yang berisi balancing antar transaksi dan jumlah transaksi.
- c. Teller bertanggung jawab kepada Direktur Operasional.

10. Akuntansi

- a. Mencatat perubahan atau mutasi pada setiap kartu rekening bukubesar, kartu rekening sub buku besar, kartu transaksi pada kartu penghasilan dan kartu biaya, rekap mutasi buku besar.
- b. Memberi masukan kepada Direksi mengenai posisi keuangan, tingkat kesehatan bank, dan merupakan bagian dari Tim Manajemen Bank dalam menentukan prioritas pembiayaan.

11. Administrasi Pembiayaan

- a. Menatausahakan pembiayaan, baik yang telah disalurkan maupun yang akan segera disalurkan.
- b. Menyiapkan formulir permohonan pembiayaan dan penyimpanan lampiran permohonan pembiayaan nasabah.
- c. Mencatat dan memberi nomor formulir pembiayaan yang masuk kemudian mengajukan kepada pejabat berwenang dan diteruskan kepada Account Officer (AO)

- d. Mengajukan rekomendasi tim pembiayaan untuk diajukan kepada Direksi.
- e. Menyiapkan berbagai dokumen pencairan dana pembiayaan yang telah disetujui.
- f. Membuat daftar nominatif nasabah pembiayaan secara lengkap untuk memantau aktivitas angsuran oleh Account Officer (AO).
- g. Membuat daftar pembiayaan yang diklasifikasikan berdasarkan jangka waktu, jenis usaha, (sendi ekonomi), kolektifitas, serta bagi debetnya sebagai data pendukung Laporan Bulanan.

12. Jasa Nasabah

- a. Bertanggung jawab atas validitas mutasi pada kartu tabungan dan atau buku tabungan milik nasabah.
- b. Bertanggung jawab penuh atas material yang digunakan.
- c. Menghitung porsi bagi hasil dan mendistribusikan pada tiap - tiap rekening, juga bertanggung jawab terhadap validitas data atas saldo-saldo terakhir tiap nasabah.
- d. Memantau kelangsungan dan kelancaran angsuran, memantau dan menyelesaikan angsuran pembiayaan kurang lancar, bermasalah, dan pembiayaan macet. Untuk pembiayaan bermasalah dan macet , Account Officer (AO) harus berusaha untuk segera mengamankan asset milik Bank.

- e. Membuat daftar nominative berdasarkan tanggal angsuran dan atau berdasarkan domisili.
- h. Memantau funding atau penghimpunan dan pemasaran dana pihak ketiga.
- i. Melakukan penagihan dari rumah – kerumah bagi nasabah teridentifikasi pembayarannya tidak tertib.

4.2 TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN

PEMBIAYAAN PADA BPR SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH.

Undang – Undang perbankan Indonesia, yakni UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sebagaimana disebutkan dalam butir 12 pasal 1,memberikan pengertian” Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana 2 orang / 2 pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal / suatu persetujuan yang di buat oleh 3 pihak / lebih, masing – masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.²⁹

Pada pasal 1313 KUHPer berbunyi “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

²⁹ Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)* Kencana Pernada Media Group, Jakarta, hal 71

Dalam praktek bentuk dan isi perjanjian antara suatu bank dengan bank yang lainya berbeda. Hal ini terjadi dalam rangka untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhanya masing – masing tetapi pada dasarnya suatu perjanjian pembiayaan di buat dalam bentuk tertulis.³⁰

Contoh Perjanjian Pembiayaan BPR Syariah Artha Surya Barokah yang Berkantor Pusat di Semarang :

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN JUAL – BELI (MURABAHAH)
(BBA-K/BELI BAYAR ANGSURAN – KONSUMTIF)
NO.03.70.01.00200**

“Dan Allah SWT telah menghalalkan jual – beli dan mengharamkan riba “
(QS.AL-Baqarah : 275).

“Hai orang – orang beriman , janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil,kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu “
(QS.An-Nisaa : 29)”

PERJANJIAN JUAL – BELI (MURABAHAH) dibuat dan ditandatangani pada hari ,tanggal , tahun nasional dan hari,tanggal, tahun Islam,oleh dan antara pihak –pihak :

1. Nama : Nyonya Retno Dewi Hariyani ,SE

Dalam hal yang diuraikan dibawah ini bertindak dalam kedudukan selaku direktur utama dari,dan karenanya didasarkan anggaran dasar dan perubahannya telah mendapat pengesahan dari menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tetanggal, bulan, tahun dan Nomer,dibuat dihadapan Nama Notaris di Semarang.Bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT.BPRS ARTHA SURYA BAROKAH belalamat di JL.Singosari Raya No.33 Semarang.

Untuk selanjutnya disebut : PIHAK PERTAMA,BANK atau disebut juga PENJUAL.

2. Nama : Tuan----- (Pihak Peminjam Dana)

Pekerjaan,alamat rumah,No Identitas diri dalam hal yang diuraikan dibawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam kedudukanya selaku Debitur / Suami dari, dan karenanya berdasarkan persetujuan dari Isteri yaitu nama isteri Nyonya,pekerjaan,alamat rumah,No Identitas diri.

³⁰ Rahmadi Usman,*Aspek – Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama,Jakarta, 2003,hal 263.

Untuk selanjutnya disebut : PIHAK KEDUA, NASABAH atau disebut PIHAK PENBELI.

Tuan ----- (Nasabah),tersebut diatas ;-----
 Untuk selanjutnya disebut juga : PEMILIK PEMBERI JAMINAN
 sekaligus PEMBERI KUASA.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk membeli barang sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian ini, dan berdasarkan permohonan nasabah tersebut BANK menyetujui dan dengan perjanjian ini mengikatkan diri untuk membeli, menyediakan, dan selanjutnya menjual barang tersebut kepada NASABAH sesuai dengan ketentuan – ketentuan serta syarat – syarat yang ditetapkan dan diatur dalam perjanjian ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan syariah, pembelian barang oleh BANK dari pemasok dan penjual barang tersebut oleh BANK kepada Nasabah berlangsung menurut ketentuan – ketentuan sebagai berikut :
 - a. Nasabah untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok, sesuai dengan permohonan dan untuk memenuhi permohonan dan untuk memenuhi kepentingan nasabah berdasarkan harga beli Bank yang telah disepakati bersama oleh BANK Dan NASABAH, dan selanjutnya BANK menjual dengan harga jual BANK kepada NASABAH yang juga disepakati oleh pihak BANK dan NASABAH, tidak termasuk biaya – biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini.
 - b. Penyerahan barang tersebut dilakukan langsung oleh pemasok kepada NASABAH dengan sepengetahuan dan persetujuan BANK.

Pasal 1

DEFINISI

Dalam Perjanjian ini, yang dimaksud dengan :

1. “Jual – Beli” (al murabahah)
 Adalah jual beli antara NASABAH sebagai pemesan untuk membeli, Bank sebagai penyedia Barang , yang didalam perjanjian jual – beli dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli BANK dan harga jual BANK kepada Nasabah sehingga termasuk didalamnya keuntungan yang diperoleh Bank, serta persetujuan NASABAH untuk membayar harga jual Bank tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus (lumpsum) atau secara angsuran.
2. “Barang “

Adalah barang yang menjadi obyek dalam Perjanjian Jual-Beli ini barang yang menjadi obyek dalam perjanjian jual beli al murabahah ini, yang meliputi segala jenis atau macam barang yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya.

3. “Pemasok dan supplier “
Adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh BANK dan selanjutnya akan dijual kepada NASABAH.
4. “Harga beli ‘ ‘
Adalah sejumlah uang yang dikeluarkan BANK untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh NASABAH dan yang disetujui oleh BANK berdasarkan Surat Perjanjian Prinsip dari Bank kepada NASABAH, termasuk didalamnya biaya – biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut.
5. “Keuntungan”
Adalah keuntungan Bank atas terjadinya jual beli al – Murabahah ini disetujui oleh Bank dan NASABAH yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.
6. “Harga Jual”
Adalah harga beli ditambah dengan sejumlah keuntungan BANK yang disepakati oleh BANK dan NASABAH yang ditetapkan dalam Perjanjian.
7. “Dokumen Jaminan”
Adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak – hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan bagi terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Perjanjian ini.
8. “Hari Kerja Bank”
Adalah Hari Kerja Bank Indonesia.
9. “Cidera Janji”
Adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebagian atau seluruh kewajiban NASABAH YANG MENYEBABKAN Bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya – biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajibannya NASABAH kepada BANK.

Pasal 2

POKOK PERJANJIAN

1. Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan dirinya mengadakan perjanjian pembiayaan Murabahah untuk -----selanjutnya disebut barang dan menyerahkan kepada pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima barang tersebut dari Pihak Pertama.
2. Jual –Beli sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 disepakati oleh kedua belah pihak untuk saat ini dan seterusnya tidak berubah karena sebab apapun, termasuk dan tidak terbatasnya terjadinya perubahan moneter, dengan harga jual Bank sebesar:-----, yang ditetapkan berdasarkan harga

beli BANK sebesar :-----, ditambah keuntungan BANK sebesar :-----

3. Harga Jual – Beli BANK tersebut pada ayat 2 tidak termasuk biaya –biaya administrasi, seperti biaya notaris apabila angunannya,materai dan lain-lain sejenisnya, yang oleh kedua belah pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada Pihak Kedua.

Pasal 3

BIAYA BIAYA

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, sepanjang hal itu diberitahukan oleh Bank kepada Nasabah sebelum di tandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuanya.
2. Adapun biaya-biaya yang dimaksud oleh ayat 1 tersebut adalah Administrasi,Materai,Asuransi Jiwa,Pengikatan Notaris.
3. Segala pajak yang timbul sehubungan engan Akad ini merupakan tanggung jawabdan wajib dibayar oleh NASABAH,kecuali Pajak Penghasilan BANK.

Pasal 4

REALISASI PERJANJIAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan fasilitas Jual-Beli al Murabahah yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkatkan diri untuk melaksanakan perjanjian ini setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagaiberikut :

1. telah menyerahkan kepada BANK surat atau formulir permohonan pemesan barang yang berisi rincian barang yang akan dibeli serta tanggal penyerahan barang yang dikehendaki berdasarkan perjanjian ini;
2. telah menyerahkan kepada BANK semua dokumen,termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini;
3. telah menandatangani perjanjian ini dan perjanjian perjanjian jaminan yang dipersyaratkan;
4. telah membayar biaya – biaya yang berkaitan dengan pembuatan Perjanjian ini;

Atas penyerahan surat – surat tersebut dari NASABAH kepada BANK, BANK wajib menerbitkan dan menyerahkan kepada NASABAH tanda bukti penerimaanya.

Pasal 5

PENYERAHAN

Berdasarkan syarat – syarat pembelian antara BANK dan pemasok, maka atas persetujuan dan sepengetahuan BANK, penyerahan barang dimaksud dalam pasal 2 akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH.

Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh BANK dari Pemasok dilakukan oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK berdasarkan kuasa dari BANK, maka kuasa harus dibuat secara tertulis sesuai dengan ketentuan pasal 1795 KUHP.

Pasal 6

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada BANK untuk membayar harga jual barang sebagaimana tersebut pada pasal 2 perjanjian ini secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu-----terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini, dengan cara mengasur tiap bulan pada hari kerja BANK, masing – masing sebesar-----
2. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya

Pasal 7

DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN TA'WID

Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini, maka BANK akan mengenakan *Ta'wid* (ganti rugi / jasa penagihan 0.3 % dari jumlah pinjaman) yang diakibatkan oleh kelalaian atau keterlambatan NASABAH dalam membayarkannya.

Pasal 8

PENGAKUAN UTANG DAN PEMBERIAN JAMINAN

1. Berkaitan dengan Jual-Beli ini, selama harga Jual BANK sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 belum dilunasi oleh NASABAH kepada BANK, maka dengan ini NASABAH dengan ini mengaku berutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan utang tersebut dari nasabah sebesar harga atau sisa harga yang belum dibayar lunas oleh NASABAH.
2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan utang tersebut pada ayat 1 tepat pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan perjanjian ini, maka NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan barang AGUNAN kepada BANK berupa :-----

Pasal 9

TEMPAT PEMBAYARAN

1. Setiap pembayaran atau pelunasan utang atau angsuran oleh NASABAH kepada Bank dilakukan di kantor BANK atau ditempat lain yang ditunjuk oleh BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
2. Dalam hal pembayaran dilakukan di rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena

sebab – sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUHPer untuk mendebit rekening NASABAH guna Membayar/melunasi utang NASABAH.

Pasal 10

BIAYA,POTONGAN DAN PAJAK – PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembuatan perjanjian ini, termasuk jasa notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya perjanjian ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
2. Dalam hal nasabah cidera janji tidak melakukan pembayaran / melunasi utangnya kepada BANK sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan dan jasa – jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.
3. Saat pembayaran atau pelunasan utang sehubungan dengan Perjanjian ini dan / atau perjanjian lain yang terkait dengan Perjanjian ini dan mengikat BANK dan NASABAH, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/ atau biaya – biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar melalui BANK, setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pasal 11

PERISTIWA CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 5 Perjanjian ini, BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa saja pun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebagian jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini, untuk di bayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / pelunasan uang tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan sesuai tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam surat Pengakuan Utang dan Surat sanggup membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK.
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukan kedalam dokumen yang diserahkan NASABAH kepada BANK sebagaimana tersebut dalam pasal 11 palsu, tidak sah, tidak benar ;
3. NASABAH tidak memenuhi dan atau/ melanggar salah satu ketentuan atau lebih sebagaimana ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam pasal 12 Perjanjian ini;
4. Apabila berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku saat perjanjian ini ditandatangani atau diberlakukan pada kemudian hari, NASABAH tidak dapat atau tidak berhak menjadi NASABAH;

5. NASABH atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
6. NASABAH dalam pailit , ditaruh dibawah pengampuan, dibubarkan, insiolvensi dan / atau likuidasi;
7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebagian Akta Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan atau Arbitase;
8. Apabila pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili NASABAH dalam perjanjian ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (in kracht vab gewijsde) karena tindak pidana yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan selama satu tahun atau lebih.

Pasal 12

AKIBAT CIDERA JANJI

1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan kewajibannya TERSEBUT PADA PASAL 5 Surat Perjanjian ini,maka demi hukum BANK berhak memohon eksekusi kepada pengadilan Negeri yang berwenang atau BANK untuk dan atas nama NASABAH melaksanakan sendiri penjualan barang jaminan berdasarkan pemberian surat kuasa yang diberiakan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang dilampirkan dari surat perjanjian ini, yang dilakukan baik melalui pelelangan umum ataupun melalui penjualan secara langsung, serta menggunakan uang hasil lelang eksekusi,lelang umum atau penjualan langsung tersebut sebagai pelunas kewajiban NASABAH kepada BANK.
2. Apabila penjualan barang jaminan yang dilakukan BANK melalui lelang eksekusi atau lelang umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan saling mengikatkan diri untuk menerima harga lelang tersebut setelah dikurangi biaya – biaya lelang sebagai harga jual barang jaminan.
3. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan secara langsung dibawah tangan, maka NASABAH dan BANK saling sepakat bahwa harga jual barang jaminan ditetapkan oleh BANK menurut harga pasar pada saat barang jaminan itu dijual yang disertai data mengenai harga pasar dimaksud.
4. Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut tidak mencukupi untuk membayar seluruh kewajiban NASABAH,maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap melunasi sisa kewajibannya kepada BANK.Sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan setelah dikurangi biaya – biaya penjualan ternyata melebihi besarnya kewajiban NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dengan serta merta menyerahkan seluruh kelebihan penjualan.

Pasal 13

PENGAKUAN DAN PEMBEBASAN BANK DARI TUNTUTAN / GUGATAN PIHAK KETIGA

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa :

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Perjanjian ini dan semua surat dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam perjanjian ini.
2. NASABAH menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang NASABAH tanda tangani dan / atau gunakan berkaitan dengan Perjanjian ini adalah benar, keberadaannya sah, tidakan NASABAH tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar Perusahaan.
3. NASABAH menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian ini para anggota direksi dan anggota komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan menyetujui hal – hal yang dilakukan NASABAH berkaitan dengan Perjanjian ini.
4. Dalam hal belum dicukupi barang jaminan untuk melunasi utangNASABAH kepada BANK,NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri drai waktu kewaktu selama utangnya belum lunas akan menyerahkan kepada BANK,jaminan – jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK.
5. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK dari kewajiban lainnya.
6. Dalam hal –hal yang berkaitan dengan ayat 1,2 dan / atau 3 pasal ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datangyag datang dari pihak mana pun dan / atau atas alasan apapun.

Pasal 15

RISIKO

NASABAH atas beban dan tanggung jawabnya, kewajiban melakukan pemeriksaan, dan karenanya bertanggung jawab baik terhadap keadaan fisik barang maupun sahnya bukti-bukti,surat – surat dan / atau dokumen – dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak – hak lainnya atas barang dan barang –barang yang dijaminakan, sehinga karena itu NASABAH berjanji dan dengan ini membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihakmanapun dan / atau berdasar alasan apapun.

Pasal 16

ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk atas bebannya menutup asuransi berdasarkan Syariah terhadap seluruh barang dan jaminan yang

berkaitan dengan perjanjian ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dan dengan serta merta menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak untuk menyimpan polis asuransinya dan yang karena itu BANK berhak menerima pembayaran klaim atas asuransi tersebut (*banker's clause*).

Pasal 17

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan / pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Perjanjian ini, dan kepada petugas BANK tersebut diberi hak untuk mengambil gambar (foto), membuat fotokopi dan/atau catatan – catatan yang dianggap perlu.

Pasal 18

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal – hal yang tercantum didalam dalam surat Perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam melaksanakannya, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak sepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BMUI) menurut prosedur beracara berlaku didalam Badan Arbitrase tersebut.
3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan /atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Muamalat Indonesia tersebut bersifat final dan mengikat (final and binding).

Pasal 19

DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN

1. Alamat para pihak sebagaimana yang tercantum pada kalimat – kalimat awal surat Perjanjian ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing – masing pihak yang bersangkutan, dan kealamat – alamat itu pula secara sah segala surat – menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan.
2. Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya alamat barunya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan dari pihak lainnya.
3. Selama tidak ada pemberitahuan tentang perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 19 ayat ini, maka surat-menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal surat Perjanjian dianggap sah menurut hukum.

Pasal 20
PENUTUP

1. Sebelum Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Perjanjian ini berikut semua surat dan / atau dokumen yang menjadi lampiran Surat Perjanjian ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Surat Perjanjian ini.
2. Apabila ada hal – hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
3. Tiap Addendum dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pihak pertama dan pihak kedua sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk Perjanjian ini dan segala akibatnya memberlakukan Syariah Islam dan peraturan perundang-undangan lainnya yang tidak bertentangan dengan Syariah.

Demikianlah, Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Bank dan NASABAH di atas kertas yang bermaterai cukup dalam dua rangkap, yang masing – masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing – masing berlaku sebagai aslinya.

PT.BPR SYARIAH
ARTHA SURYA BAROKAH

NASABAH PERSETUJUAN

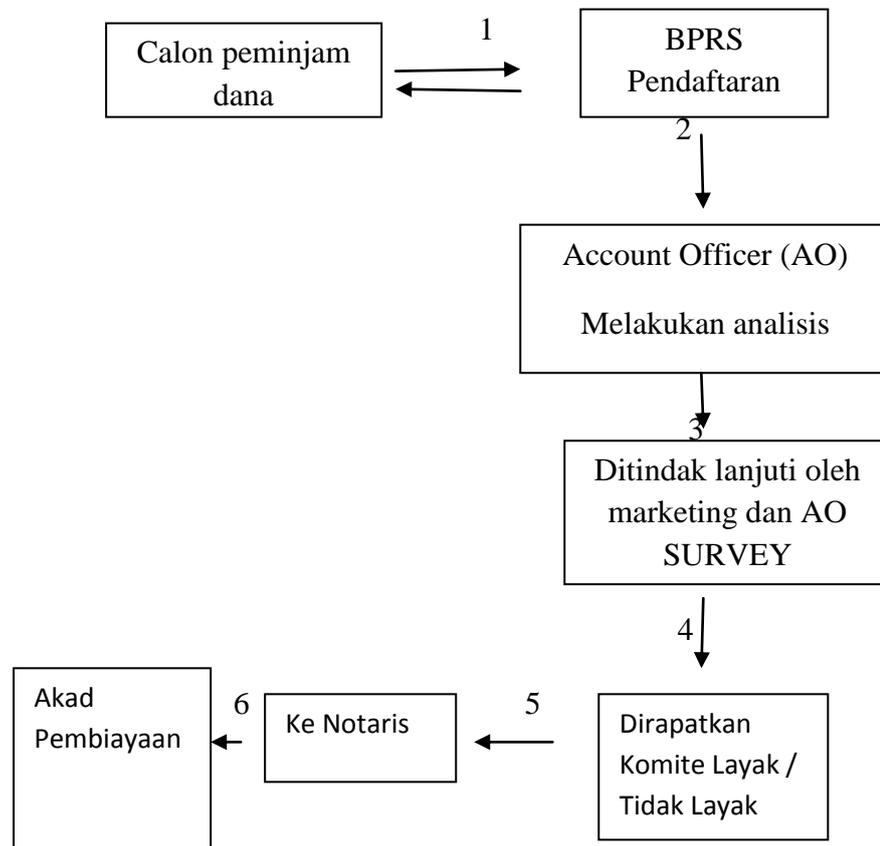
(Retno Dewi Hariyani, SE)
DIREKTUR UTAMA

NAMA NASABAH

NAMA ISTRI

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang pada tanggal 07 Juni 2011 diperoleh keterangan dalam syariah tidak menggunakan kata kredit tetapi menggunakan kata pembiayaan dan bahwa sebelum perjanjian ditanda tangani oleh kedua belah pihak calon debitur harus melalui beberapa tahap sebagai berikut :

Gambar 4.2



Keterangan Gambar 4.2

Pengajuan Pembiayaan :

1. Saat pendaftaran calon debitur melakukan pendaftaran dengan mengisi formulir surat permohonan pembiayaan yang di berikan oleh bank dan diajukan oleh pihak bank.
2. Setelah pihak bank menerima formulir surat permohonan pembiayaan Account Officer (AO) memeriksa kelengkapanya berkas calon debitur seperti Copy tanda bukti diri (KTP, SIM atau surat identitas lainnya),Surat ijin usaha (SIUP, NPWP),Tanda bukti kepemilikan angunan dan atas sepengetahuan istrinya dengan copy bukti diri (KTP dan surat nikah),apabila lajang atas sepengetahuan orang tuanya dean copy bukti diri orang tuan (KTP).
3. Setelah berkas dilengkapi oleh debitur kemudian ditindak lanjuti oleh Account Officer (AO) dan marketing dilakukanya Survey untuk mengetahui :
 - a. Kelayakan Nasabah tersebut
 - b. Kegunaan riilnya
 - c. Kondisi usahanya dilihat dari 5C dan 5P dan dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif.
4. Pihak bank melakukan rapat komite antara marketing,koordinator, Account Officer (AO) , direksi, apabila pembiayaan besar dilakukan rapat sampai ke komisaris.Untuk memutuskan pinjaman tersebut layak / ditolak.
5. Jika pinjaman layak persiapan ke notaris, dan dilegalisas

6. Dilakukan Akad Pembiayaan .

Contoh Pelaksanaan Pembiayaan sesuai Perjanjian diatas, sebagai berikut :

Berikut ini contoh Pelaksanaan Pembiayaan pada bulan Januari tahun 2011 di PT.BPR Syariah Artha Surya Barokah.Pembiayaan tersebut termasuk dalam jenis Pembiayan Al Murabahah yang artinya Jual-Beli, dengan harga belio Bank/ Pinjaman sebesar Rp.10.000.000,- dengan memberikan berupa agunan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan jenis pengikatan Notariil (SKMHT) dengan bukti kepemilikan asli Sertifikat Hak Milik. Nasabah harus membayar kewajibanya atas pinjaman di BPR Syariah Artha Surya Barokah dibayar dengan jangka waktu 24 bulan .

Contoh penghitungan Pelaksanaan pembiayaan :

Keuntungan Bank 1,333%

Pokok
 = Pinjaman : jangka waktu pembayaran
 = Rp.10.000.000,- : 24 bln
 = Rp.416,667
 = Rp.416.700,-

Keuntungan = $\frac{\text{Pinjaman} \times 1,333\%}{100 \%}$
 = $\frac{\text{Rp.10.000.000} \times 1,333 \%}{100\%}$
 = Rp.133.300,-

Total yang dibayar tiap bulan = pokok + Keuntungan Bank
 = Rp.416.700,- + Rp.133.300,-
 = Rp.550.000,-

Total pelunasan = Jangka waktu x total bayar tiap bulan
 = 24 bulan x 550.000
 = Rp.13.200.000,-

Keterangan :

Nasabah dengan pinjaman sebesar Rp.10.000.000.- pembayaran dilakukan selama jangka waktu 24 bulan, maka kewajiban nasabah setiap bulan harus membayar kewajibanya sebesar Rp.550.000,- dengan rincian (pokok Rp.416.700 + keuntungan Bank 1,333 % sebesar Rp.133.300,-).Jadi total kewajiban nasabah dalam mengembalikan pinjaman kepada Bank sebesar Rp.13.200.000,-.

Dari contoh perjanjian pembiayaan diatas dapat dianalisis sebagai berikut :

1. Klausula perjanjian pembiayaan Murabahah yang berbunyi :

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN JUAL – BELI (MURABAHAH)
 (BBA-K/BELI BAYAR ANGSURAN – KONSUMTIF)
 NO.03.70.01.00200**

-----JUDUL PERJANJIAN-----

“Dan Allah SWT telah menghalalkan jual – beli dan mengharamkan riba “
 (QS.AL-Baqarah : 275).

“Hai orang – orang beriman , janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil,kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu “

(QS.An-Nisaa : 29)”

PERJANJIAN JUAL – BELI (**MURABAHAH**) dibuat dan ditandatangani pada hari ,tanggal , tahun nasional dan hari,tanggal, tahun Islam,oleh dan antara pihak –pihak :

-----KEPALA AKTA PERJANJIAN-----

-

1. Nama : Nyonya Retno Dewi Hariyani ,SE

Dalam hal yang diuraikan dibawah ini bertindak dalam kedudukan selaku direktur utama dari, dan karenanya didasarkan anggaran dasar dan perubahannya telah mendapat pengesahan dari menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tetanggal, bulan, tahun dan Nomer, dibuat dihadapan Nama Notaris di Semarang. Bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT.BPRS ARTHA SURYA BAROKAH belalamat di JL.Singosari Raya No.33 Semarang.

Untuk selanjutnya disebut : PIHAK PERTAMA, BANK atau disebut juga PENJUAL.

2. Nama : Tuan----- (Pihak Peminjam Dana)

Pekerjaan, alamat rumah, No Identitas diri dalam hal yang diuraikan dibawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam kedudukannya selaku Debitur / Suami dari, dan karenanya berdasarkan persetujuan dari Isteri yaitu nama isteri Nyonya, pekerjaan, alamat rumah, No Identitas diri.

Untuk selanjutnya disebut : PIHAK KEDUA, NASABAH atau disebut PIHAK PENBELI.

-----KOMPARISI-----

Tuan ----- (Nasabah), tersebut diatas ;-----
Untuk selanjutnya disebut juga : PEMILIK PEMBERI JAMINAN
sekaligus PEMBERI KUASA.

Dari klausula diatas isi perjanjian pembiayaan di BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor di Semarang sesuai dengan pasal 21, Undang – Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang berbunyi sebagai berikut :

pasal 21

Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah meliputi :

a. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:

1. Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

b. menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:

1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*;

2. Pembiayaan berdasarkan **Akad murabahah(Jual-Beli)**, *salam*, atau *istishna'*;
 3. Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*;
 4. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; dan
 5. pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah*;
 - c. menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Investasi berdasarkan Akad *mudharabah* dan/atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - d. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan
 - e. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan Prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.
2. Klausula Pasal 1 dalam perjanjian pembiayaan Murabahah yang berisi Definisi yang berbunyi :

. Pasal 1

DEFINISI

Dalam Perjanjian ini,yang dimaksud dengan :

1.“Jual – Beli” (al murabahah)

Adalah jual beli antara NASABAH sebagai pemesan untuk membeli,Bank sebagai penyedia Barang ,yang didalam perjanjian jual –beli dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli BANK dan harga jual BANK kepada Nasabah sehinga termasuk didalamnya keuntungan yang diperoleh Bank, serta persetujuan NASABAH untuk membayar harga jual Bank tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus (lumpsum) atau secara angsuran.

2. “Barang “

Adalah barang yang menjadi obyek dalam Perjanjian Jual-Beli ini barang yang menjadi obyek dalam perjanjian jual beli al murabahah ini,yang meliputi segala jenis atau macam barang yang dihalalkan oleh syariah,baik zat maupun cara perolehanya.

3. “Pemasok dan suplier “

Adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh BANK dan selanjutnyaakan dijual kepada NASABAH.

4. “Harga beli ‘

Adalah sejumlah uang yang dikeluarkan BANK untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh NASABAH dan yang disetujui oleh BANK berdasarkan Surat Perjanjian Prinsip dari Bank kepada NASABAH, termasuk didalamnya biaya – biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut.

5. “Keuntungan”

Adalah keuntungan Bank atas terjadinya jual beli al – Murabahah ini disetujui oleh Bank dan NASABAH yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.

6. “Harga Jual”

Adalah harga beli ditambah dengan sejumlah keuntungan BANK yang disepakati oleh BANK dan NASABAH yang ditetapkan dalam Perjanjian.

7. “Dokumen Jaminan”

Adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak – hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan bagi terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Perjanjian ini.

8. “Hari Kerja Bank”

Adalah Hari Kerja Bank Indonesia.

9. “Cidera Janji”

Adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebagian atau seluruh kewajiban NASABAH YANG MENYEBABKAN Bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya – biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajibannya NASABAH kepada BANK.

Dari klausula di atas sesuai dengan pasal 1 ayat 25 (c), Undang – Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang berbunyi sebagai berikut :

25. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;

- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
 - c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna*’;
 - d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
 - e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.
3. Klausula perjanjian pembiayaan Murabahah Pasal 2 yang berisi pokok perjanjian yang berbunyi :

Pasal 2
POKOK PERJANJIAN

1. Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan dirinya mengadakan perjanjian pembiayaan Murabahah untuk -----selanjutnya disebut barang dan menyerahkan kepada pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima barang tersebut dari Pihak Pertama.
2. Jual –Beli sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 disepakati oleh kedua belah pihak untuk saat ini dan seterusnya tidak berubah karena sebab apapun, termasuk dan tidak terbatasnya terjadinya perubahan moneter, dengan harga jual Bank sebesar:-----, yang ditetapkan berdasarkan harga beli BANK sebesar :-----, ditambah keuntungan BANK sebesar :-----

3. Harga Jual – Beli BANK tersebut pada ayat 2 tidak termasuk biaya –biaya administrasi, seperti biaya notaris apabila angunannya, materai dan lain-lain sejenisnya, yang oleh kedua belah pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada Pihak Kedua.

-----PREMISSE-----

Dari klausula diatas sesuai dengan pasal 19 poin (i) Undang –Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 19

- i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;

4. Klausula perjanjian pembiayaan pada pasal 6 yang berisi jangka waktu dan cara pembayaran yang berbunyi :

Pasal 6

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada BANK untuk membayar harga jual barang sebagaimana tersebut pada pasal 2 perjanjian ini secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu-----terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini,dengan cara mengasur tiap bulan pada hari kerja BANK,masing – masing sebesar-----
2. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada hari kerja BANK,maka NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

Klausula perjanjian Pembiayaan diatas **sesuai** dengan pasal 23 ayat

1 Undang – Undang 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 23

- (1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
5. Kalusula pada perjanjian pembiayaan murrabahah pada pasal 8 berisi pengakuan utang dan pemberian jaminan yang berbunyi :

Pasal 8

PENGAKUAN UTANG DAN PEMBERIAN JAMINAN

1. Berkaitan dengan Jual-Beli ini,selama harga Jual BANK sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 belum dilunasi oleh NASABAH kepada BANK,maka dengan ini NASABAH dengan ini mengaku berutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan utang tersebut dari nasabah sebesar harga atau sisa harga yang belum dibayar lunas oleh NASABAH.

2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan utang tersebut pada ayat 1 tepat pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan perjanjian ini, maka NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan barang AGUNAN kepada BANK berupa :-----

-----ISI PERJANJIAN -----

Klausula diatas **sesuai** dengan pasal pasal 1 ayat 26 ,Undang –Undang

No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

26. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

6. Klausula perjanjian pembiayaan Murrabahah pada pasal 12 berisi tentang akibat cidera janji yang berbunyi :

Pasal 12

AKIBAT CIDERA JANJI

1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan kewajibannya TERSEBUT PADA PASAL 5 Surat Perjanjian ini,maka demi hukum BANK berhak memohon eksekusi kepada pengadilan Negeri yang berwenang atau BANK untuk dan atas nama NASABAH melaksanakan sendiri penjualan barang jaminan berdasarkan pemberian surat kuasa yang diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang dilampirkan dari surat perjanjian ini,yang dilakukan baik melalui pelelangan umum ataupun melalui penjualan secara langsung, serta menggunakan uang hasil lelang eksekusi,lelang umum atau penjualan langsung tersebut sebagai pelunas kewajiban NASABAH kepada BANK.

2. Apabila penjualan barang jaminan yang dilakukan BANK melalui lelang eksekusi atau lelang umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan saling mengikatkan diri untuk menerima harga lelang tersebut setelah dikurangi biaya – biaya lelang sebagai harga jual barang jaminan.
3. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan secara langsung dibawah tangan, maka NASABAH dan BANK saling sepakat bahwa harga jual barang jaminan ditetapkan oleh BANK menurut harga pasar pada saat barang jaminan itu dijual yang disertai data mengenai harga pasar dimaksud.
4. Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut tidak mencukupi untuk membayar seluruh kewajiban NASABAH, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap melunasi sisa kewajibannya kepada BANK. Sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan setelah dikurangi biaya – biaya penjualan ternyata melebihi besarnya kewajiban NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dengan serta merta menyerahkan seluruh kelebihan penjualan.

Dari klausula diatas **sesuai** dengan pasal 40 Undang – Undang No.21 tahun 2002 tentang perbankan syariah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 40

- (1) Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.
- (2) Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

Pasal 20
PENUTUP

1. Sebelum Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Perjanjian ini berikut semua surat dan / atau dokumen yang menjadi lampiran Surat Perjanjian ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Surat Perjanjian ini.
2. Apabila ada hal – hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
3. Tiap Addendum dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pihak pertama dan pihak kedua sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk Perjanjian ini dan segala akibatnya memberlakukan Syariah Islam dan peraturan perundang-undangan lainnya yang tidak bertentangan dengan Syariah.

Demikianlah, Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Bank dan NASABAH di atas kertas yang bermaterai cukup dalam dua rangkap, yang masing – masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing – masing berlaku sebagai aslinya.

-----PENUTUP AKTA PERJANJIAN-----

Berdasarkan Undang – Undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan dan penambahan atas Undang - Undang NO. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pengertian dalam pemberian kredit/ pembiayaan disebut dalam pasal 8 disebutkan:

“Dalam memberikan kredit / pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam / itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan di maksudkan sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dari pasal tersebut dapat di jelaskan bahwa bank dalam memberikan kredit / pembiayaan harus melakukan penilaian yang seksama terlebih dahulu terhadap watak kemampuan, modal, anggunan dan prospek usaha dari debitur. Hal itu di sebut 5C (character / kepribadian, capacity / kemampuan , capital / modal , collateral / anggunan, condition of economy / komdisi ekonomi).

Pihak bank untuk dapat memperoleh keyakinan dari seorang debiturnya atas kemampuan dalam melunasi hutangnya,kreditur dalam melakukan penelitian dan analisis yang mendalam terhadap debitur tersebut baik yang menyangkut kepribadianya.Maupun segi-segi kegiatan usaha dan agunanya juga memenuhi kriteria lainnya.

Berdasarkan hasil penelitian yang di peroleh dari wawancara tanggal 07 Juni 2011 antara penulis dengan pihak BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di semarang, dalam penelitian dan analisis terhadap debitur memiliki beberapa kriteria harus memenuhi kriteria 5C,diantaranya :

1. Character / penilaian terhadap kepribadian

Penilaian dari pihak bank bahwa calon debitur / nasabah mempunyai watak moral atau sifat yang positif dan punya rasa tanggung jawab yang baik dalam kehidupan pribadi manusia, kehidupan sehingga anggota masyarakat dalam menjalankan kegiatan usahanya.Tujuan penilaian ini dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya. Penilaian ini

didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan calon debitur / informasi yang diperoleh dari pihak lain yang moral, kepribadian dan perilaku debitur dalam kehidupan sehari – hari. Berdasarkan hasil penelitian yang di peroleh pada tanggal 07 Juni 2011 antara penulis dengan direktur utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang, untuk memastikan bahwa bank dapat menyakini itikad baik nasabah dalam usahanya dan pembayaran kewajiban kepada bank, watak peminjam harus analisa untuk dapat menganalisa watak peminjam / nasabah bank memerlukan berbagai informasi yang relevan, antara lain :

a. Riwayat hubungan dengan bank

Harus dilihat apakah yang bersangkutan nasabah lama atau baru. Jika nasabah lama, BPRS Artha Surya Barokah harus melihat sejauh mana kualitas hubungan selama jangka waktu tertentu khususnya kepatuhan dalam pemenuhan persyaratan pembiayaan.

b. Riwayat hidup

Menyangkut latar belakang dari calon debitur apakah calon debitur mempunyai latar belakang yang baik dalam keluarga seperti pekerjaan ayah, ibu dan kakak / adik, dan bagaimana lingkungan tempat tinggal dari calon debitur dan instansi / tempat kerja dari calon debitur.

c. Riwayat bisnis / Usaha peminjam

Analisa riwayat bisnis peminjam menyangkut latar belakang bisnis/ usaha dan pengalaman bisnis nasabah yang akan memberikan

gambaran kepada bank tentang kemungkinan keberhasilan pencapaian rencana di masa mendatang. Dapat dilihat dari seberapa jauh usahanya memiliki perhatian pada pengembangan sektor bisnis / usahanya yang di terjuni. Kemauan untuk menambah pengetahuan menunjukkan keserasian untuk mampu bersaing.

d. Reputasi bisnis / Usaha nasabah

Ini menyangkut pandangan pihak lain yang berkaitan dengan perilaku bisnisnya. Akan memberikan masukan berharga bagi bank, seperti halnya apakah bisnisnya atau usahanya termasuk pemijam dalam buku hitam BI (Bank Indonesia), Usahanya / bisnisnya yang pernah melanggar pemerintah / hukum yang menyebabkan pandangan masyarakat yang kurang baik, yang penting lagi tindakan yang salah kemungkinan akan terjadi pada bank sehingga akan merugikan bank.

e. Legalitas Bisnis / Usaha

Aspek legal kegiatan usaha perlu di teliti agar bank tdk membiayai usaha / bisnis yang ilegal / memberikan pinjaman pada usaha – usaha yang bank larang untuk membiayainya.

2. Capacity / kemampuan

Penilaian ini menyangkut keahlian (calon) nasabah peminjam dana dalam mengelola usaha dan kemampuan managerial, sehingga bank yakin kredit / pembiayaan yang diberikan tidak akan mengalami kemacetan. Berdasarkan hasil wawancara antara penulis dengan Direktur Utama pada tanggal 07 Juni 2011 diperleh keterangan bahwa keterangan Capacity ini berlaku

untuk calon debitur perorangan maupun untuk badab usaha. Penilaian terhadap kemampuan calon debitur perorangan dilihat dari segi pendapatan dan biaya yang dikeluarkan setiap bulanya yang meliputi :

- a. Pendapatan kotor dari pekerjaan pokok dan dari pekerjaan lain .
- b. Pendapatan kotor dari isterinya dari pekerjaan pokok dari pekerjaan lainnya.
- c. Potongan - potongan tetap dari gaji atas beban isterinya maupun suaminya.
- d. Biaya tetap yang lain, seperti : sewa rumah, listrik, air, dan pajak lainnya.

3. Capital / modal

Dilihat dari modal yang di miliki oleh pemohon pembiayaan ,penyelidikan ini tidaklah semata - mata berdasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal di tempatkan oleh pengusaha tersebu, sehingga segala sumber yang ada dapat berjalan secara efektif. Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di semarang pada tanggal 07 juni 2011diperoleh keterangan bahwa penelitian terhadap modal dilihat dari adanya kemampuan dirisendiri dari calon debitur / perorangan maupun usaha / dan kemampuan untuk menghasilkan produk yang dinilai dari hasil survey oleh marketing.Bagi debitur perorangan penilaian terhadap modal yang dimiliki dilihat dari

bagaimana pengalaman kerja dari calon debitur dan minimal calon debitur mempunyai pengalaman kerja selama 2 (dua) tahun.

Sedangkan bagi debitur pengusaha dilihat dari beberapa hal, diantaranya :

- a. Modal / fasilitas produksi yang di miliki untuk menghasilkan produk.
- b. Profesionalisme, semangat kerja dan keterampilan.
- c. Lokasi usaha

4. Collateral / Agunan

Collateral adalah barang – barang agunan yang di serahkan debitur sebagai agunan atas pembiayaan yang di terima. Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di semarang pada tanggal 07 juni 2011 diperoleh keterangan bahwa tujuanya yaitu sebagai pengaman bagi bank terhadap pembiayaan apabila usaha nasabah yang di biayai pembiayaan tersebut gagal. Yang mana bahwa colateral menjadi faktor penentu dalam pemberian pembiayaan, jika nilai agunanya lebih besar dari pembiayaan.

Berikut ini adalah jenis benda agunan serta pengikatanya yang terdapat pada BPRS Artha Surya Barokah Semarang

Tabel 4.1

BENDA ANGGUNAN DAN PENGIKATANYA

BENDA	BUKTI PEMILIK	PENGIKATAN
Tanah	SHM,HGB	HT
Kendaraan Roda 2 & 4	BPKB	Fiducia
Deposito	Bilyet deposito	Gadai
Tabungan	Buku Tabungan	Fiducia / cassie
Emas	Kuitansi	Gadai

Sumber data PT.BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang.

5. Condition of Economy / kondisi Ekonomi

Condition adalah situasi dan kondisi (seperti kondisi politik,ekonomi, sosial, budaya dll) yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun kurun waktu tertentu yang memungkinkannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh pembiayaan. Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di semarang pada tanggal 07 juni 2011 diperoleh keterangan bahwa kondisi ekonomi disini adalah bagaimana kemampuan dari calon debitur dalam memilih sektor ekonomi hal ini dilihat dari jenis usaha yang dijalankan sedangkan bagi debitur perorangandinilai dari pekerjaan apakah seorang pegawai negeri / pegawai swasta. Jika seorang pegawai negeri akan dikaitkan dengan regulasi dari pemerintah apakah

mempunyai prospek yang baik atau malah sebaliknya. Sedangkan jika pegawai swasta dikaitkan dengan bidang usahanya.

Selain penilaian diatas, BPRS juga melakukan penilaian dengan menggunakan 5P, berdasarkan keterangan yang penulis diperoleh dari BPRS Artha Surya Barokah bahwa secara administratif BPRS Artha Surya Barokah tidak menggunakan metode 7P namun 5P :

1. Party / Para pihak

Mengklasifikasi nasabah kedalam klasifikasi tertentu / golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya sehingga nasabah dapat di golongkan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank. Tujuan untuk memperoleh suatu kepercayaan maka bank harus mengetahui karakternya, modalnya, serta loyalitas dari calon nasabah peminjam dana. Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang pada tanggal 07 juni 2011 diperoleh keterangan bahwa calon debitur pada BPRS Artha Surya Barokah cabang Semarang digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Golongan Pengusaha

Yaitu Semua jenis pengusaha yang bergerak di berbagai sektor ekonomi yang ada dalam wilayah kerja BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang yang usahanya layak diberikan kredit / pembiayaan.

b. Golongan masyarakat yang berpenghasilan tetap.

- Pegawai tetap dari perusahaan swasta
- Pegawai negeri.

2. Purpose / Tujuan

Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang pada tanggal 07 Juni 2011 diperoleh keterangan, tujuan disini sangat penting untuk diketahui oleh bank, apakah pembiayaan yang di berikan nanti di gunakan untuk tujuan yang positif dan benar-benar digunakan sesuai yang di perjanjikan.

3. Payment

Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang pada tanggal 07 Juni 2011 diperoleh keterangan, untuk mengetahui bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah di ambil dari sumber mana saja dana untuk mengembalikan pembiayaan. Tujuannya adalah untuk mengetahui sumber pendapatan dari calon debitur dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali pembiayaannya.

4. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana untuk kemampuan nasabah dalam mencari laba, di ukur dari periode ke periode laba perusahaan / usaha yang dijalankan itu meningkat / menurun. Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah

yang berkantor pusat di Semarang pada tanggal 07 Juni 2011 di peroleh keterangan bagi debitur perorangan ukuran penilaian pada perolehan laba di lihat dari pendapatan tambahan diluar pendapatan pokoknya (gaji) dijumlahkan dengan pendapatan bersih setiap bulanya apakah nilainya lebih besar dengan pinjaman dan apakah pendapatannya mampu untuk membayar kembalian pembiayaannya. Sedangkan bagi debitur badan usaha besarnya laba dinilai layak / tidak tergantung dari jenis usaha debitur dan usaha calon debitur telah berjalan selama 2 tahun dan pada 1 tahun pertama telah mendapatkan keuntungan.

5. Protection

Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang pada tanggal 07 Juni 2011 dijelaskan bahwa benda – benda yang dijaminakan wajib diasuransikan dan beban biayanya di tanggung oleh debitur, apabila pembiayaan non produktif disarankan diasuransikan atas bangunan dan penyediaan barang pengikatan anggunan yang digunakan BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang untuk barang tidak bergerak adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – Undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria. Obyek yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan pada dasarnya pada hak atas tanah (HM, HGB) sedangkan untuk benda bergerak pengikatanya menggunakan fiducia yang diatur dalam Undang

– Undang No.42 tahun1992 tentang jaminan fiducia. Fiducia merupakan pengembangan dari lembaga gadai, oleh karena itu yang menjadi obyek jaminanya yaitu benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat 1 Undang – Undang No. 42 tahun 1996 tentang jaminan fiducia adalah pengalihan kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasa pemilik benda.

Berdasarkan data – data diatas maka dapat dianalisis sebagai berikut :

Dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan di BPRS Artha Surya Barokah berdasarkan Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, yang dijelaskan dalam 2 poin sebagai berikut:

- Jenis Pembiayaan di BPR Syariah Artha Surya Barokah jenis pembiayaan al Murrabahah sesuai dengan Undang – Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang terdapat pada pasal 21 poin b yang berbunyi :

Pasal 21

Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah meliputi:

a. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:

1. Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
2. Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- b. menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:
1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*;
 2. Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna'*;
 3. Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*;
 4. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; dan
 5. pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah*;
- Kelayakan Penyaluran Dana di BPR Syariah Artha Surya Barokah
- berdasarkan 5 C dan 5 P maka sesuai dengan pasal 23 ayat(1) dan (2) Undang – Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang berbunyi :

Pasal 23

- (1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
- (2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Kemudian perjanjian pembiayaan di PT.BPR Syariah Artha Surya Barokah Semarang sudah **sesuai** dengan pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian sebagaimana diketahui pada pasal 1320 KUHPer yang berisi sebagai berikut :

1. Sepakat ditunjukkan dengan adanya penandatanganan secara sukarela diantara 2 (dua) pihak.Terdapat pada klausula perjanjian pembiayaan pasal 20.

2. Dalam perjanjian diatas kecakapan ditunjukkan pada adanya syarat usia.Terdapat pada klausula perjanjian pembiayaan komparisi.
3. Hal tertentu ditunjukkan dengan penyebutan objek perjanjian secara rinci yaitu utang piutang.Terdapat pada klausula perjanjian pembiayaan pasal 2,8.
4. Klausula yang halal. Bahwa perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian yang dibolehkan oleh Undang – Undang.Terdapat pada klausula perjanjian pembiayaan pada pasal 1.

4.3 HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN PADA PT. BPR SYARIAH ARTHA SURYA BAROKAH

Pemberian Pembiayaan itu berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam uang antar bank sebagai kreditur dan pihak lain selain itu adalah sebagai nasabah peminjam dana selain debitur dalam jangka waktu tertentu yang telah di sepakati bersama. Dalam pemberian Pembiayaan khususnya di bank biasanya diawali dengan suatu perjanjian yang di sebut dengan perjanjian pembiayaan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan perjanjian baku (standards contract).

Hambatan yang sering terjadi dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan adalah “ Pembiayaan Macet”, karena sependai apapun analis dalam menganalisis setiap permohonan, pembiayaan kemungkinan pembiayaan macet itu pasti ada.

Sama halnya yang terjadi di BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang diperoleh hasil wawancara tanggal 07 Juni 2011 antara penulis³¹ dengan Direktur Utama BPRS Artha Surya Barokah diperoleh keterangan hambatan dalam pemberian pembiayaan adalah” pembiayaan macet.” Setiap pemberian pembiayaan tidak selamanya akan berjalan lancar, karena pemberian pembiayaan mempunyai resiko yang sangat besar seperti terjadinya pembiayaan macet . Unsur pembiayaan macet di BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor di Semarang adalah Adanya unsur tidak sengaja, Artinya debitur mau membayar tapi tidak mampu, sebagai contoh pembiayaan yang di biayai mengalami musibah kebangkrutan usahanya sehingga terjadi pembiayaan macet. Berikut ini adalah data pembiayaan macet untuk periode 2 tahun sebelumnya.

Tabel 4.2

Data Pembiayaan Macet 2009-2010

PT.BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang .

Data	2009	2010
Pembiayaan Macet	5	4

Sumber data PT.BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang.

Keterangan dari data diatas menunjukkan bahwa pembiayaan macet pada tahun 2009 dan 2010 sebagian besar atau didominasi dikarenakan kelalaian

³¹ Wawancara pada tanggal 7 Juli 2011 dengan Ibu Direktur Utama BPR Syariah Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang.

debitur adanya unsur tidak sengaja, Artinya debitur mau membayar tapi tidak mampu, Pembiayaan yang di biyai mengalami musibah kebangkrutan usahanya sehinga terjadi pembiayaan macet. Penyelesaian dari Pembiayaan macet tersebut dilakukan penyelesaian secara damai. Hal ini dikarenakan adanya itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan tunggakan pembiayaan. Dari data tahun 2009 ada 5 pembiayaan macet dan tahun 2010 ada 4 pembiayaan macet diantaranya diselesaikan secara damai.

Tabel 4.4

Non Performing Loan (NPL) BPRS Artha Surya Barokah Semarang

NO	Tahun	Total Pinjaman	Pinjaman macet	NPL%
1	2009	3.000.000.000	40.000.000	1.5 %
2	2010	4.000.000.000	45.000.000	1 %

Sumber data BPRS Artha Surya Barokah Semarang

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa NPL pada BPRS Artha Surya Barokah Semarang tergolong kecil, karena dibawah 2 % dan dari data dua tahun terakhir terjadi penurunan tingkat NPL pada tahun 2009 sebesar 1.5 % dan menurun 2010 sebesar 1 %. Pembiayan macet tersebut diantaranya diselesaikan secara damai.

Kesimpulan dari data diatas secara operasional penanganan penyelamatan pembiayaan bermasalah yaitu pembiayaan macet, kemungkinan besar bisa terjadi karena pemberian pembiayaan mengandung

resiko yang sangat besar, debitur mau membayar tetapi tidak mampu seperti:

1. Pembiayaan yang di biyai mengalami musibah kebangkrutan usahanya sehingga terjadi pembiayaan macet.
2. Pembiayaan yang diberikan terlalu tinggi sehingga kesulitan didalam pembayaranan.

Menurut kasmir faktor - faktor yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan macet selain dari nasabah dapat juga berasal dari bank ³²:

1.Dari Pihak Bank

Artinya dalam melakukan analisisnya,pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi akibat dari pihak analis pembiayaan dengan pihak kreditur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif.

2.Dari Pihak Nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan pembiayaan dapat di lakukan akibat dua hal yaitu :

- a. Adanya unsur tidak sengaja, Artinya si debitur mau membayar tapi tidak mampu, sebagai contoh pembiayaan yang di biyai mengalami musibah

³²Kasmir,SE,MM,2005,*Bank dan Lembaga Keuangan Lain*,PT.Raja Grafindo Persada,Jakarta,hal 106-107

seperti kebakaran, kena hama banjir dan sebagainya- mana sehingga kemampuan untuk membayar pembiayaan.

b. Adanya unsur kesengajaan ,dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga pembiayaan yang di berikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar.

Secara operasional penanganan penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat di tempuh oleh BPR Syariah Artha Surya Barokah melalui cara, yaitu :

1. Penyelesaian secara damai
 - a. Pemberian keringanan tunggakan.
 - b. Pembaharuan lagi jangka waktu / pembaharuan waktu dan angsuran semakin sedikit tanpa mengubah nilai.

2. Penyelesaian secara hukum

Penyelesaian melalui saluran hukum karena upaya damai yang dilakukan sudah tidak ditemukan jalan keluarnya, penyelesaian secara hukum melalui :

- a. Melalui badan peradilan.
- b. Melalui Badan Arbitrase Muamalat Ulama Indonesia (BAMUI) .

- 3.. Melalui balai lelang

Melakukan lelang atas barang jaminan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.Dilakukan penjualan agunan,apabila pihak debitur

tidak sanggup lagi dalam penyelesaian pelunasan piutangnya sehingga barang jaminan akan dilelang oleh pihak Bank.

Tabel 4.3

Data Penyelesaian Pembiayaan

PT. BPRS Artha Surya Barokah yang berkantor pusat di Semarang

Upaya Penyelesaian	2009	2010
Secara Damai	2	2
Secara Hukum	-	-
Penagihan/ Debt collector	3	2
Balai lelang	-	-

Sumber data BPRS Artha Surya Barokah

Kesimpulan dari data diatas menunjukkan bahwa upaya penyelesaian pembiayaan macet digunakan oleh BPRS Artha Surya Barokah di Semarang penyelesaiannya didominasi secara damai hal ini dikarenakan adanya itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan tunggakan pembiayaan dari data tahun 2009 terdapat 5 pembiayaan macet dan 2010 terdapat 4 pembiayaan macet diataranya dilakukan secara damai, karena kendala dalam proses penyelesaian pembiayaan macet tidak ada Apabila debitur lalai dalam membayar angsuran pembiayaan, pihak bank mendatangi rumah debitur dan kesanggupan debitur untuk melakukan pembayaran semampu debitur yang ada/pihak bank memberikan toleransi

kepada debitur untuk membuat angsuran baru kembali dengan jumlah hutang yang terakhir dengan jangka waktu tertentu tanpa mengubah nilai.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

Dari uraian yang telah dijelaskan dalam bab - bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan terhadap pelaksanaan prinsip Syariah dalam perjanjian pembiayaan pada BPRS Artha Surya Barokah Semarang yaitu, antara lain :

1. Perjanjian Pembiayaan di PT. BPRS Artha Surya Barokah Semarang sesuai dengan Undang - Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dan Undang - Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan dan penambahan atas Undang - Undang No. 7 tahun 1992 dan sesuai dengan pasal 1320 syarat sah perjanjian.
2. Pemberian pembiayaan di PT. BPRS Artha Surya Barokah Semarang, sebelum mengadakan perjanjian Bank melakukan penilaian sesakma terhadap calon debitur dalam bentuk melakukan analisis yang mendalam dan terbagi atas beberapa tahap, seperti penilaian dalam pemberian pembiayaan al Murrabahah menggunakan prinsip (5C dan 5P), serta asas perjanjiannya berdasarkan pembiayaan perbankan Syariah.
3. Hambatan dalam pemberian pembiayaan : debitur wanprestasi sehingga terjadi pembiayaan macet. Penyebab timbulnya pembiayaan macet adalah debitur tidak mampu untuk membayar angsuran pada bank bahkan banyak usaha dari debitur yang bangkrut karena tidak mampu menanggung beban biaya yang harus di bayar setiap bulanya.

4. Langkah – langkah yang di tempuh oleh Bank dalam menghadapi debitur yang wanprestasi yaitu dengan upaya secara damai melalui restrukturisasi dengan cara memberikan keringanan angsuran dengan pembaharuan jangka waktu / pembaharuan waktu dan angsuran semakin sedikit tanpa mengubah nilai. Tetapi apabila upaya – upaya tersebut mengalami jalan buntu setelah lebih dari 3 (tiga) kali, pihak debitur tetap melakukan hal yang serupa maka pihak PT. BPRS Artha Surya Barokah Semarang akan menempuh jalur hukum dan melakukan lelang sebagai alternatif yang terakhir.

5.2 SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang dapat diberikan saran bahwa :

1. Tinjauan hukum pelaksanaan pembiayaan yang didasarkan Syariah perlu di sosialisasikan untuk mengantisipasi adanya pihak bank dan nasabah yang tidak berbuat sesuai dengan Syariah.
2. Mengantisipasi terjadinya pembiayaan macet, di PT. BPR Syariah Artha Surya Barokah Semarang dilakukan dalam rangka menyelamatkan pembiayaan yang telah di berikan debitur. Diperlukan pengamanan pembiayaan lebih dini dengan cara menganalisis lebih teliti lagi terhadap keyakinan dari pihak bank atas kemampuan dan kesangupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.

